



WALLENSTAM

ÅRSREDOVISNING 2020

Innehåll

Det här är Wallenstam 1

Strategisk inriktning

Så här skapar vi värde	2
Affärsplan 2019–2023	4
Ledstjärna Kund	6
Ledstjärna Medarbetare	7
Ledstjärna Miljö	8
Vd har ordet	9
Ordförande har ordet	12
Styrelse	14
Koncernledning	16
Wallenstam och covid-19	18
Wallenstamaktien	20
Investering i Wallenstam	24
Finansiell strategi	26
Ansvarsfullt företagande	29
Riskhantering och möjligheter	36

Verksamhet och marknader

Organisation och medarbetare	42
Marknadsutblick	45
Delägare i Convendum och Colive	49
Fastighetsförvaltning	50
Fastigheternas värde	55
Värdeskapande byggnation	58
Här bygger vi	64
Femårsöversikt	66

Finansiell rapportering

Så här läser du vår resultaträkning	68
Förvaltningsberättelse	69
Koncernens räkningar	74
Koncernens redovisningsprinciper och noter	78
Moderbolagets räkningar	114
Moderbolagets redovisningsprinciper och noter	118
Revisionsberättelse	131
Bolagsstyrningsrapport	135

Fastighetsförteckning

Region Göteborg	142
Region Stockholm	146
Färdigställd nyproduktion, förvärv och försäljningar	149
Vindkraft	149

Övrigt

Wallenstams GRI-redovisning	150
Årsstämma 2021	153
Ordlista	153
Definitioner	se flik
Kalender	se flik

Wallenstams lagstadgade hållbarhetsrapport återfinns på följande sidor: affärsmodell sidorna 2–4, miljöfrågor sidorna 8, 29–35, 41 och 150–152, sociala förhållanden och personalrelaterade frågor sidorna 7, 29–37, 42–44 och 150–152, respekt för mänskliga rättigheter sidorna 29–35 och 151–152, antikorrupcion sidorna 29–31, 33, 38 och 152 samt mångfald i styrelsen sidorna 44 och 136.

Det här är Wallenstam

Vision

Wallenstam ska vara människors och företags självklara val för boende och lokaler.

Affärsidé

Vi utvecklar och förvaltar människors boende och arbetsplatser med hög service och långsiktig hållbarhet i utvalda storstadsregioner.

Mål

Att under vår femåriga affärsplan uppnå en substansvärdesökning om 40 kr/aktie till och med 2023.

Kärnvärden

Respekt, engagemang och utveckling.

Kv. Rosengången i
Mölnlycke Fabriker,
Härbyda.

2 131 Mkr

HYRESINTÄKTER

1 131 Mkr

FÖRVALTNINGSRESULTAT

853 Mkr

VÄRDEFÖRÄNDRING NYPRODUKTION

98 %

UTHYRNINGSGRAD

58 Mdr

FASTIGHETSVÄRDE

42 %

SOLIDITET

98,30 kr

SUBSTANSVÄRDE PER AKTIE

FÖRDELNING
YTA

UPPSALA

3 %

GÖTEBORG

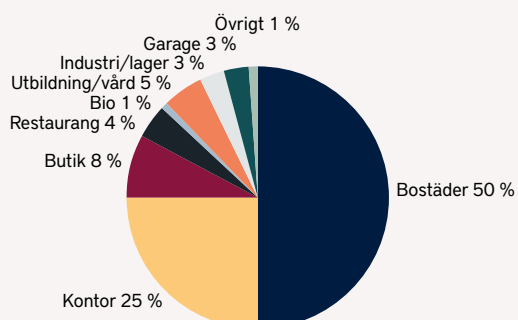
61 %

STOCKHOLM

36 %

Wallenstams verksamhet är koncentrerad till Göteborg, Stockholm och Uppsala.

FÖRDELNING HYRESVÄRDE



Så här skapar vi värde

1 Våra resurser

Finansiellt kapital

26 Mdr i kapital från aktieägare och skapade vinster som är kvar i bolaget samt 27 Mdr från externa långgivare.

Tillverkat kapital

Fler än 200 fastigheter – bostadsfastigheter i attraktiva lägen i tillväxtregionerna Göteborg, Stockholm och Uppsala samt kommersiella fastigheter i Göteborgs innerstad. 66 vindkraftverk från Jämtland i norr till Skåne i söder, som producerar förnybar energi.

Humankapital

Cirka 270 engagerade och kunniga medarbetare samt samlad kompetens genom samarbetspartners inom förvaltning, service och byggnation.

Socialt och relationskapital

Alla kunder som bor i våra cirka 10 000 hyreslägenheter, eller arbetar i de kontor, butiker, etc, som utgör drygt 500 000 kvm lokalyta. Dessutom relationer med finansiärer, samarbetspartners, kommuner och lokalsamhälle.

Immateriellt kapital

Cirka 17 000 möjliga lägenheter i projektportföljen som kan bli framtida hem åt familjer genom våra samlade erfarenheter och processer kring förvaltning, byggnation och stadsutveckling med dialog och samverkan.

Naturkapital

Mark, energi och byggmaterial såsom trä, sten och metall ger förutsättningar för vår byggverksamhet.

226

FASTIGHETER

Wallenstam har 1,2 miljoner kvm uthyrningsbar yta, varav drygt 500 000 kvm lokalyta.

2 Vår verksamhet och affärsmodell

Affärsprocess



Wallenstam bygger, utvecklar och förvaltar fastigheter och områden utifrån människors och samhällets behov, samt utifrån önskemål och krav från kunder och aktieägare. Genom byggnation, utveckling och förvaltning med hög service och långsiktig hållbarhet skapar vi värdetillväxt. Resultatet återinvesteras och utvecklar verksamheten vidare. Genom utdelning får aktieägare del av resultatet.

Effektiv förvaltning och utveckling



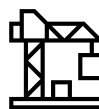
Våra fastigheter och allmänna ytor i anslutning till fastigheterna utvecklas och förädlas utifrån underhållsplaner och kundernas behov och önskemål. Trygghet, trivsel och långsiktig lönsamhet är nyckelord när vi exempelvis rustar upp bostadshusens gårdar, genomför driftoptimeringsprojekt, eller när vi utvecklar innerstadsmiljöer för att bidra till mötesplatser, liv och rörelse i staden. Genom vår egen vindkraftsproduktion är vi självförsörjande på förnybar el.

Framgångsrik uthyrningsorganisation



Med god kännedom om den lokala marknaden och dess behov samt stort engagemang i att vårda kundrelationer skapas en bra grund för att upprätthålla en jämn och hög uthyrningsgrad i vårt kommersiella bestånd, där vi ser till helheten i området. Bostadsbeståndet är fullt uthyrt och i takt med att våra nybyggnationsprojekt färdigställs sker uthyrning av samtliga nya lägenheter – ett stort antal varje år.

Kostnadseffektiv byggnation



Vi bygger främst hyresrätter för egen förvaltning, men också en mindre del bostadsrätter och kommersiella fastigheter. Vår process och flexibla affärsmodell gör det möjligt att genomföra nybyggnationsprojekt i både hög- och lågkonjunktur. Vi arbetar kontinuerligt med att förvärva mark och söka markanvisningar för att löpande fylla på vår projektportfölj.

Genom byggnation, utveckling och förvaltning med hög service och långsiktig hållbarhet skapar vi värdetillväxt.



3

Skapat värde för våra intressenter

Ägare

- » Stabil och trygg investering
- » Værdetillvæxt
- » Aktiekursutveckling

Kunder

- » Funktionella, trygga og kvalitative hem samt ændamålsenlige, flexible arbejdsmiljøer
- » Færverkligade fœretagar- og boendedrœmmar
- » Boende fritt frå ækonomisk risk
- » Fœrenklat vardagsliv – i hemmet og på ærbedet

Medarbejdere

- » Arbedstillfællen hos trygg og stabil arbejdsgiver
- » Personlig og professionel udvikling
- » Løn og fœrmåner

Leverantœrer, samarbejdspartners og långivere

- » Arbedstillfællen
- » Ræntebetalninger
- » Långsiktige samarbejdsrelationer

Samhæillet og staden

- » Regional udvikling gennem fler bostæder og lokaler fœr mænniskor og fœretag
- » Attraktivare, levande stæder med trivsamma mœtespladser og utbygd infrastruktur og service
- » Skatteintæcter og arbedstillfællen
- » Långsigtigt engagemang i lokalsamhæillet samt sponsring

Miljø

- » Mer fœrnybar ænergi
- » Minskad miljøpåverkan gennem minskning af ænergianværdning, koldioxidudslæpp og vatten-fœrbrukning i våre fastigheder, samt vid byggnation
- » Mœjlighed till laddning af elfordon, løsninger fœr kållsortering, cykelfræmjande insatser, etc.

Affärsplan 2019–2023

MÅL 2023

Att uppnå en substansvärdesökning om 40 kr/aktie

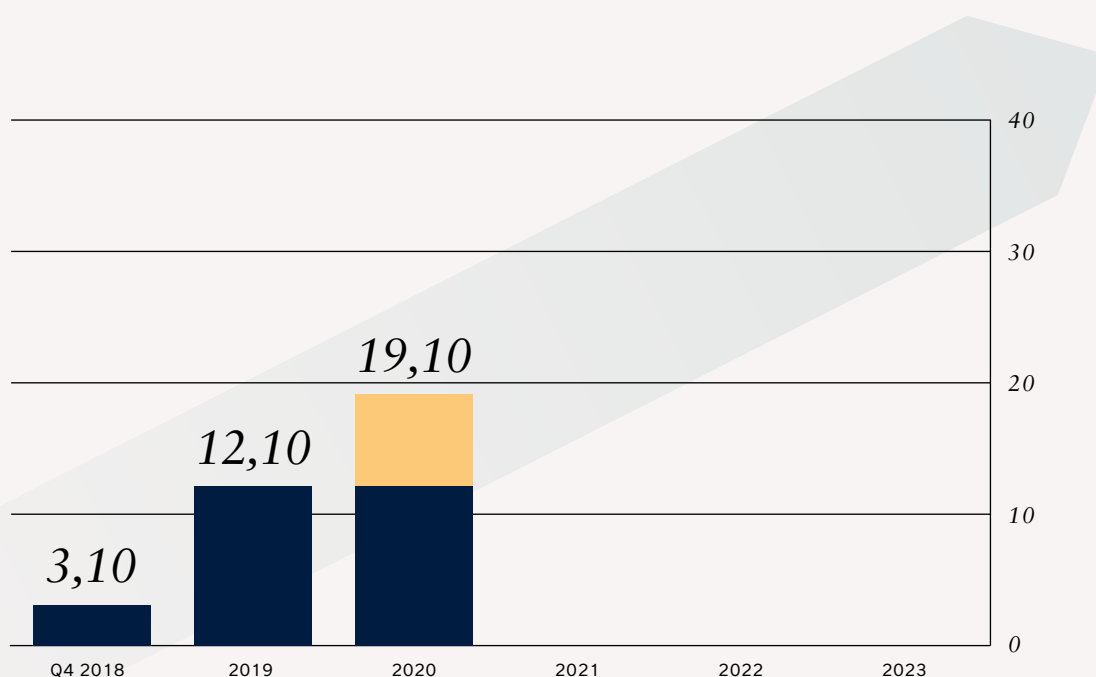
Målet att under perioden uppnå en substansvärdesökning om 40 kr/aktie motsvarar en ökning om 50 % från och med den 1 oktober 2018.

Koncernens substansvärde uppgick den 30 september 2018 till 25 608 Mkr, vilket motsvarar 79,20 kr/aktie och är startpunkten för mätningen. Den 31 december 2020 uppgick substansvärdet till 31 746 Mkr, vilket motsvarar 98,30 kr/aktie. Det innebär att vi hittills har skapat 19,10 kr/aktie. Substansvärdesökningen skapas genom

framgångsrik uthyrning, effektiv förvaltning, värdeskapande investeringar, kostnadseffektiv nyproduktion och en god affärsverksamhet.

Wallenstam är under affärsplan 2023 fortsatt verksamma i tillväxtregionerna Göteborg, Stockholm och Uppsala. Vi arbetar för att bli än mer serviceinriktade, produktiva och effektiva, så att vi kan skapa ännu mer värde för våra aktieägare, medarbetare, kunder och samhället i stort. Under affärsplanen ska soliditeten inte understiga 30 %.

Substansvärdesökning kr/aktie



Substansvärdesökningen skapas genom framgångsrik uthyrning, effektiv förvaltning, värdeskapande investeringar, kostnadseffektiv nyproduktion och en god affärsverksamhet.

Ledstjärnor

Våra ledstjärnor syftar till att tydliggöra viktiga fokusområden i vår verksamhet.

KUND

Vi ska med attraktiva lägenheter och lokaler samt god service överträffa kundens förväntningar och årligen förbättra helhetsintrycket av Wallenstam.

LÄS MER PÅ SID. 6

MEDARBETARE

Genom vår goda företagskultur ska vi vara en attraktiv arbetsgivare och årligen förbättra vårt engagemangsindex.

LÄS MER PÅ SID. 7

MILJÖ

Vi ska årligen minska vår miljöpåverkan, genom insatser inom fokusområdena energi, transporter och resurser.

LÄS MER PÅ SID. 8

Umami Park,
Sundbyberg.



”Vi ska med attraktiva lägenheter och lokaler samt god service överträffa kundens förväntningar och årligen förbättra helhetsintrycket av Wallenstam.”

Våra kunder står i centrum för vår verksamhet och det är viktigt för oss att kunna erbjuda rätt produkt och service till bostadshyresgäster såväl som till lokalhyresgäster. Nöjda kunder som trivs är lojala och hyr länge hos oss, vilket bland annat bidrar till lägre omflyttning, minskat slitage och ökad trygghet. En nöjd kund är också en god ambassadör för oss som bolag.



Nära kontakt med våra kunder

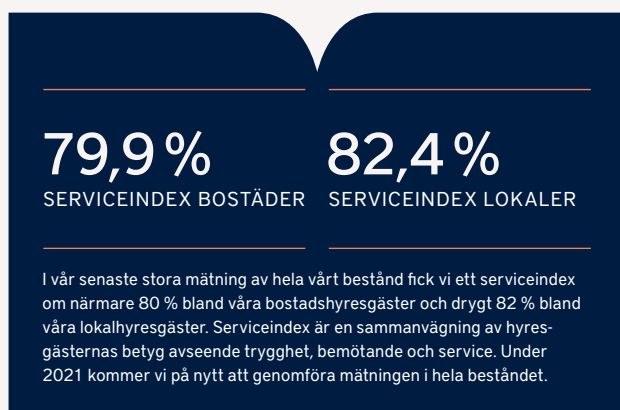
Genom telefonsamtal, mejl och personliga kontakter möter vi våra kunder varje dag, bland annat genom vår kundservice som tar emot felanmälningar och synpunkter. I år har våra kundkontakter till stor del präglats av covid-19-pandemin, exempelvis har många möten, inflyttningsträffar och arrangemang ställts in eller genomförts digitalt. Vi har också ställt om till digitala lägenhetsvisningar och kontraktsskrivningar.

Det har varit viktigt för oss att vara extra tillgängliga för våra kunder, och vi har utökat med möjligheten att komma i kontakt med kundservice via chatt. Dessutom har alla våra bostadshyresgäster nu fått tillgång till vår Wallenstam-app där de bland annat kan kommunicera med oss och med sina grannar. På den kommersiella sidan har kundansvariga haft ett extra fokus på relationen med de kunder som verkar i utsatta branscher, för att hitta lösningar under den tuffa tid som många genomgår.

Under 2020 har vi genomfört digitala utbildningar i hur vi bemöter våra kunder genom samtal och personliga möten. Alla medarbetare och Wallenstam Partners som i sitt arbete har mycket kundkontakt får möjlighet att fördjupa sina kunskaper och färdigheter i bemötande, kommunikation och tonalitet.

Bra betyg från våra kunder

Vi genomför regelbundet NKI (Nöjd Kund Index) där vi frågar våra kunder vad de tycker om vår service, vår produkt och vår profil. Resultatet, som sammanfattas i ett serviceindex, visar att vi på många områden får väldigt höga betyg. Tillgängligheten och bemötandet från vår kundservice är i toppklass, våra duktiga samarbetspartners får höga betyg avseende fastighetsskötsel i våra fastigheter och kunderna är nöjda med sina lägenheter respektive sina lokaler avseende exempelvis utformning och standard.



Med utgångspunkt i resultaten från våra undersökningar har vi identifierat förbättringsområden som vi under året arbetat vidare med. Handlingsplanerna berör exempelvis drift, såsom ventilation och inomhusklimat, samt städning och underhåll i våra fastigheter, men även riktade projekt som syftar till att underlätta för kunderna att agera miljömässigt. Det kan till exempel handla om källsortering eller laddningsmöjligheter för elcyklar. Vi arbetar för att förenkla och förbättra informationen till hyresgästerna så att den ska vara enhetlig och lätt att förstå. Vi tittar också specifikt på processen kring ärendehantering vid felanmälan, för att våra kunder ska få hjälp ännu snabbare med sina ärenden. Arbetet sker koncernövergripande och leds av en processledare med fokus på hela kundresan, från uthyrning och inflyttning, information och kontakt med oss som hyresvärd till uppsägning och avflyttning.

Under 2020 har vi gjort riktade undersökningar bland hyresgäster som flyttat in i vår nyproduktion. Resultatet från dessa visar sammantaget att de nyinflyttade hyresgästerna är särskilt nöjda med utformning och utrustning i kök och badrum liksom informationen och bemötandet från Wallenstam. Förbättringar önskas främst i utformningen av utemiljön. Erfarenheterna tar vi med oss för att framåt kunna förbättra kundernas upplevelser.

”Genom vår goda företagskultur ska vi vara en attraktiv arbetsgivare och årligen förbättra vårt engagemangsindex.”

Kunniga och engagerade medarbetare är en av våra framgångsfaktorer som bolag och den viktigaste resursen för vår verksamhet. Engagerade medarbetare ger nöjdare hyresgäster och en effektivare verksamhet.

Familjär företagskultur

Framåtanda, stabilitet, målmedvetenhet, trygghet, gemenskap och jämställdhet är några av de egenskaper som vår företagskultur vilar på och som knyter an till våra kärnvärden: respekt, engagemang och utveckling. Wallenstams värdegrund sitter inte i väggarna, utan skapas av alla medarbetare gemensamt. Därför är det viktigt att tillsammans fortsätta arbetet med att förstärka vår värdegrundsplattform och den familjära företagskultur som vi har inom Wallenstam. Inte minst är det angeläget att säkra vid nyrekryteringar.

Mätningar av engagemangsindex

Engagemangsindex visar hur engagerade medarbetarna är, och i vilken grad medarbetarna trivs, tar ansvar för och känner delaktighet i bolagets uppdrag – vårt mål, vår affärsidé och vår vision. Vi har under året slutfört arbetet med att bestämma hur uppföljningen ska gå till och hur mätningarna ska genomföras. Den första mätningen där vi ställde frågan ”Skulle du rekommendera Wallenstam som arbetsgivare till en vän eller bekant?” visar ett engagemangsindex på 65. Vi vill förbättra vårt engagemangsindex årligen, och detta resultat ger ett utgångsläge inför kommande år.



65

ENGAGEMENTSINDEX

Ett värde över noll visar att det finns fler ambassadörer än kritiker och ett värde mellan 20 och 30 anses vara mycket bra. Av 199 personer som svarade på enkäten klassas 71 % som ambassadörer för företaget.

Under pandemin har engagemanget visat sig extra tydligt – engagemanget för våra kunder, för varandra och för bolaget. Medarbetarna har verkligen haft förmågan att snabbt anpassa sig till förändrade förutsättningar och att ta sig an uppgifter utanför sina ordinarie roller.

Många vill jobba på Wallenstam

Hur vi som bolag uppfattas av potentiella, nuvarande och tidigare medarbetare är viktigt för att attrahera och behålla engagerade medarbetare. Under 2020 har vi främst fokuserat på att utveckla och optimera processerna kring att attrahera och rekrytera medarbetare, bland annat genom att kvalitetssäkra intervjuprocessen och kandidatupplevelsen. I början av året pausades många rekryteringar till följd av covid-19. Efter sommaren återupptogs rekryteringarna igen och cirka 20 tjänster tillsattes under hösten. Intresset för att arbeta hos Wallenstam är stort, vilket avspeglades i ett stort antal kvalificerade ansökningar till de utannonserade tjänsterna.

Attrahera

Rekrytera

Introducera

Utveckla

Avsluta

”Vi ska årligen minska vår miljöpåverkan, genom insatser inom fokusområdena energi, transporter och resurser.”

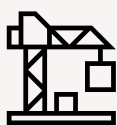
Fastighetssektorn har en betydande påverkan på miljö och klimat. Som en stor fastighetsägare och byggaktör vill Wallenstam ta ansvar för denna påverkan.

Inom fokusområde **energi** ligger vi idag i framkant då vi sedan 2013 är självförsörjande på förnybar energi från våra vindkraftverk. Dessutom har vi under många år arbetat med energieffektiviseringar i våra fastigheter. Därutöver har vi börjat installera

solceller på våra fastigheter. Begreppet **resurser** är brett och vi har i dagsläget koncentrerat oss på aspekterna avfall och materialanvändning. Som ett första led i arbetet inom området **transporter** ligger fokus på de resor som bolagets anställda gör.

Under 2020 har Wallenstam fattat beslut om fyra klimatmål som syftar till att minska utsläppen av CO₂. Målen kommer att gälla fram till 2023, då innevarande affärsplan löper ut.

KLIMATMÅL 2023



Minska CO₂-utsläppen från byggverksamheten med 10 % per kvadratmeter. Wallenstam har sedan länge arbetat med effektiviseringar inom byggverksamheten. Effektiviseringsarbetet kommer nu även att fokusera på CO₂-utsläpp. Det innebär bland annat ytterligare arbete med materialval, materialoptimering, återvinning av material samt översyn av byggtransporter.



Minska CO₂-utsläppen från fastigheternas energianvändning med 15 % per uppvärmd kvadratmeter. Ytterligare optimeringsarbete samt investeringar i fastigheternas klimatskal kommer leda till en mer effektiv energianvändning. Fastigheterna kommer också att kompletteras med solcellsanläggningar där det är praktiskt möjligt. Sammantaget leder dessa insatser till minskade CO₂-utsläpp.



Minska fastigheternas restavfall med 10 % per kvadratmeter. För att öka våra hyresgästers möjlighet att sortera sitt avfall kommer miljörummen vid behov att kompletteras med fler sorteringsfraktioner. Genom att skapa beteendeförändring och främja viljan att sortera är en viktig del informationspridning om klimatnyttan av att minska restavfallet. Minskat restavfall innebär att mindre avfall förbränns med reducerade CO₂-utsläpp som positiv effekt.



Genomföra tjänsteresor med elbil, tåg eller via fullt klimatkompenserad och biobränslebaserad flygresa. Wallenstam möjliggör till klimatneutrala tjänsteresor genom att tillhandahålla en bilpool helt bestående av elbilar. Vid längre resor ska tåg i första hand väljas och i de fall flygresa är nödvändig ska den genomföras helt klimatkompenserad och vara biobränslebaserad.



Garage med solceller i fasaden

I Mölnlycke Fabriker, området som håller på att växa fram i genuina bruksmiljöer strax utanför Göteborg, bygger Wallenstam ett garage med 1 500 solcellsmoduler i fasaden. De semitransparenta solcellsmodulerna som ska användas i byggnationen



möjliggör ljusinsläpp, luftflöde och skapar en fasad som skiftar i nyanser av blått, grönt, orange och terrakottarött. De kommer att producera energi för garagets belysning, laddstolpar för elbilar och utöver det också generera förnybar energi ut på elnätet. För blivande hyresgäster till de drygt 600 lägenheterna i området kommer garaget att bli den centrala parkeringsplatsen.

A black and white portrait of Hans Wallenstam, an older man with glasses, wearing a dark suit jacket over a light-colored shirt. He is sitting and looking towards the camera with a slight smile. The background is dark and out of focus.

Hans Wallenstam,
vd Wallenstam.

30 år

SOM VD FÖR
WALLENSTAM

Vd har ordet

Det är ett väldigt annorlunda år som vi nu lagt bakom oss. 2020 började på samma fantastiska sätt som de flesta år, med nya möjligheter, mycket energi och en stor framtidstro. Ganska snart insåg många av oss att 2020 skulle bli allt annat än normalt och i mars när covid-19 klassades som en pandemi förändrades tillvaron och förutsättningarna för oss, näringslivet och samhället på ett dramatiskt, närmast surrealistiskt sätt.

En speciell tid

Jag har haft förmånen att vara vd för Wallenstam i 30 år, och har under denna tid upplevt olika konjunkturer. Den nuvarande krisen skiljer sig en del från både fastighets-

krisen på 1990-talet och finanskrisen 2008–2009, främst eftersom pandemin skördar liv och genom det drabbar många människor på ett hårt och oförsonligt vis. Den här krisen har också lett till att vi på kort tid förändrat vårt sätt att leva, vilket fått effekter även i många andra avseenden. En del verksamheter har drabbats väldigt hårt och kämpar för sin överlevnad. Men det finns också branscher och verksamheter som har gynnats, som växer och frodas till följd av nya behov som uppkommit av våra ändrade levnadsmönster.

Framgångsrik affärsmodell även i kris

För Wallenstams del så kan jag återigen konstatera att vi har en affärsmodell som jag känner mig väldigt trygg i, där vi som bolag skapar värde även i sådana här osäkra tider.

Trots pandemin och dess effekter har vi lyckats nå ett högre förvaltningsresultat än föregående år. Det, vill jag påstå, är en följd av allt arbete som mina fantastiska medarbetare lagt ner.

Vi har under året fortsatt att leverera bostäder och hyra ut kommersiella ytor, främst kontor, och båda dessa marknader har trots turbulensen i samhället varit stabila. Besöksverksamheter såsom restauranger och butiker har det dock väldigt tufft, vi har gjort vad vi kunnat för att bidra till att de ska kunna ha kvar sina verksamheter när samhället öppnar upp igen. Vi har gett många av våra hyresgäster rabatter både inom ramen för det statliga hyresstödet, och även stöttat exempelvis genom att köpa totalt 15 000 luncher från våra restauranghyresgäster som vi levererat till behövande i samhället.

Wallenstam under pandemin

Förutom att vi gjort insatser med inköp och rabatter för att stödja våra kunder, har pandemin förstås påverkat även vår verksamhet och vårt arbetssätt på olika vis. När det gäller bostadsuthyrningen har vi ändrat och utvecklat rutinerna med bland annat digitala visningar och kontraktsskrivningar, vilket fungerat mycket bra. På den kommersiella sidan har det också funnits många utmaningar till följd av pandemin. Fastigheternas attraktiva lägen, ett stort kunnande och engagemang har lett till flera nya kommersiella uthyrningar även under 2020. Vi är också lyhörda för förändrade behov och har ett genomarbetat program där vi bygger om en del andravåningar med butiksytor till exempelvis kontor, och butiker med mindre gynnsamma handelslägen kan konverteras till exempelvis bostäder eller annan verksamhet.

Vår pågående produktion har fungerat bra, faktiskt över förväntan, utan betydande förseningar eller leveransproblem. Däremot har kommunernas tillståndprocesser såsom samråd och bygglov påverkats mycket av pandemin. För vår del har det inneburit att projektstarter försenats. Inga projekt har ställts in, men de har förskjutits framåt i tid. Jag hoppas att vi kommande år kan återgå till normalt antal byggstarter, som planerat under affärsplanen. Vi har idag över 130 000 personer i vår egen bostadskö, vilket är ett fantastiskt underlag för att fortsätta den inslagna vägen med att utveckla projekt och bygga nya kvalitativa hem på ett kostnadseffektivt sätt.

Nu jobbar så gott som alla medarbetare inom Wallenstam hemifrån, vilket jag måste erkänna att jag innan pandemin var lite tveksam inför. Det jag har sett under det här året är att våra processer fungerar, och alla jobbar, samarbetar och levererar mer och lite till utifrån allas olika

förutsättningar. Dock kan jag konstatera att kontoret som social mötesplats nog har fått ännu större betydelse nu, än före pandemin – och detta är något vi märker också bland våra kommersiella hyresgäster.

Förvaltningsresultatet och substansvärdet ökar

Trots pandemin och dess effekter har vi lyckats nå ett högre förvaltningsresultat än föregående år. Det, vill jag påstå, är en följd av allt arbete som mina fantastiska medarbetare lagt ner, där alla med stort engagemang bidragit och verkligen kämpat under dessa mycket speciella omständigheter.

Vi har också kommit ytterligare en bit på vår resa mot målet att uppnå en substansvärdesökning om 40 kronor till och med 2023. Hittills i vår femåriga affärsplan har vi genererat drygt 19 kronor, det är jag mycket nöjd med!

Värdetillväxten från nyproduktionen ökar

Vår affärsidé med satsning på nyproduktion ger positiva värdeförändringar i allt större skala. För 2020 kom två tredjedelar av den totala värdeförändringen från nyproduktionen. Det är främst driftnettoförändringar som har gett värdeökningen i det befintliga beståndet.

Vi har även haft möjlighet att stärka vår projektportfölj ytterligare för framtida nyproduktion, och har under 2020 köpt mark för framtida nyproduktion med planerad byggstart både i närtid och med längre planeringshorisont. Projektportföljen omfattar nu cirka 17 000 framtida möjliga bostäder och totalt har vi cirka 7 Mdr i pågående och kommande projekt samt mark, vilka inte genererar något kassaflöde idag, men kommer att göra det i framtiden. Totalt sett räknar vi med att investera cirka 15 Mdr i byggnation av nya bostäder under affärsplanen.

Vi står på en stabil grund med 42 % soliditet och 46 % belåningsgrad. Under året, särskilt under första halvåret, var det en viss oro på finansmarknaden, vilket innebar att våra finansieringskostnader temporärt gick upp under den perioden. Vi har valt att avstå rating av bolaget och föredrar i huvudsak bankfinansiering, vilket känns särskilt tryggt i tider som dessa.

Rekord i elproduktion från våra vindkraftverk

Hållbarhetsarbetet är viktigt för Wallenstam, och vi vill på olika sätt bidra till ett bättre samhälle. Det faktum att vi varje år skapar nya bostäder är kanske den största hållbarhetsinsatsen vi gör som bolag. Men vi fokuserar även



WALLENSTAM

"Under 2020 genomförde vi bytet av vår logotyp, som lanserades i samband med vårt 75-årsjubileum i november 2019. En väldigt rolig överraskning var att vår nya logotyp och visuella identitet nu i januari vann Svenska Designpriset!"

på klimatfrågan, bland annat genom de fyra klimatmål för nuvarande affärsplan 2023, som vi lanserat under året:

- » Wallenstam ska minska CO₂-utsläppen från byggverksamheten med 10 % per kvadratmeter.
- » Wallenstam ska minska CO₂-utsläppen från fastigheternas energianvändning med 15 % per uppvärmd kvadratmeter.
- » Wallenstam ska minska fastigheternas restavfall med 10 % per kvadratmeter.
- » Wallenstams tjänsteresor ska genomföras med elbil, tåg eller fullt klimatkompenserad och biobränslebaserad flygresa.

Dessutom har vi beslutat att samtliga våra obligationer ska vara gröna.

Sedan 2013 är vi också självförsörjande på förnybar energi genom vindkraft och nu har vi satt nytt rekord i vår egen elproduktion. Hela 417 GWh producerade våra 66 vindkraftverk under 2020! Det motsvarar årsförbrukningen för drygt 20 000 villor eller cirka 170 000 lägenheter.

Wallenstam har sedan tidigare signerat FN:s Global Compact, vilket innebär att vi stödjer och arbetar utifrån de tio principerna kring mänskliga rättigheter, arbetsvillkor, försiktighetsprincipen, antikorruption och ansvarstagande gällande miljöfrågor.

Guld i Svenska Designpriset

Under 2020 genomförde vi bytet av vår logotyp, som lanserades i samband med vårt 75-årsjubileum i november 2019. Brevpapper, kuvert och tryckt material har gjorts om, nya skyltar har kommit upp på fasader och i entréer. En väldigt

rolig överraskning var att vår nya logotyp och visuella identitet nu i januari vann Svenska Designpriset!

Det känns förstås mycket roligt att vår logotyp med myran, som nu fått en modern look, uppmärksammas på detta sätt! Myran har varit en självklar del av varumärket sedan 50-talet och symboliserar samarbete, uthållighet, styrka och konsten att bygga flerfamiljshus på noga utvalda ställen – egenskaper som värdesätts högt inom Wallenstam.

Blickar framåt mot fortsatt framgångsrik utveckling

Ett stort tack till alla medarbetare, styrelsen, hyresgäster, leverantörer och aktieägare som följt med oss ända hit! Nu blickar vi framåt, och kan skönja ljuset i tunneln. Samhället och vi alla kan förhoppningsvis snart återgå till en mer normal tillvaro, där vi återigen kan träffa kollegor, släkt och vänner, shoppa, resa, umgås och äta på restaurang.

Jag ser en fantastisk framtid för Wallenstam. Vår affärsidé har visat sig fungera väl under pandemin, och fungerar ännu bättre i mer normala tider. Vi har en stark bas, och vi kommer fortsätta att förädla våra kontor, utveckla våra entréplan och bygga ännu fler bostäder. Våra resultat under 2020 har gjort det ännu tydligare att vår affärsmodell och strategi för framtiden är helt rätt för fortsatt framgångsrik utveckling för bolaget!



Hans Wallenstam, vd

Ordförande har ordet

Det finns många hjältar i vårt samhälle ett år som 2020, privatpersoner såväl som organisationer och företag som på olika sätt hjälpt till för att mildra pandemins effekter. Wallenstam har på olika sätt stöttat dels hyresgäster som drabbats, dels hjälporganisationer som i sin tur arbetar för att hjälpa de mest utsatta. Samtidigt har Wallenstam säkrat sin egen verksamhet för att kunna fortsätta bygga, utveckla och förvalta hem och arbetsplatser åt många människor. Att Wallenstam lyckats färdigställa fler än 1 300 nya högkvalitativa hem under året är vi som bolag mycket stolta över. Självklart har det många gånger varit utmanande med både material och människor i byggprocessen men Wallenstams flexibla och erfarna organisation har lyckats med alla byggen under året. Fler lägenheter är på gång vilket borgar för fler nöjda kunder samt en god substansstillväxt för aktieägarna.

Tack vare Wallenstams historiskt goda bankrelationer och en proaktiv företagsledning har vi under hela året haft god tillgång på kapital till förmånliga villkor. Det är styrelsens bedömning att de låga räntorna är här för att stanna under överskådlig tid, vilket är gynnsamt för vår affärsplan.

Efterfrågan på våra kontor i Göteborg är fortsatt god med stabila hyresnivåer. Wallenstam har under året lyckats attrahera flertalet nya hyresgäster vilket är ett bevis på attraktionskraften för högkvalitativa kontor i centrala Göteborg. Det är än så länge för tidigt att dra några slutsatser på kontorsefterfrågan efter pandemin, eller vilken typ av kontor som kommer att efterfrågas i framtiden. En trend som vi noterar under en längre tid är att man efterfrågar kortare kontraktstider. Ett bolag som gynnas av korta och flexibla hyreskontrakt är coworkingföretaget Convendum, där Wallenstam är en av huvudägarna.

Fysiska butiker och restauranger har haft ett mycket tufft år och både styrelsen och ledningen ser en strukturellt minskad efterfrågan på butiksytor i framtiden. Det är en mindre del av Wallenstams hyresintäkter som kommer från dessa kategorier och bolaget har en plan för att hantera detta, exempelvis genom att bygga om butiksytor till kontor eller bostäder.

Utdelningsförslag om 1,20 kr per aktie

Till följd av det allmänt osäkra ekonomiska läget under

våren 2020 beslöt styrelsen att dra tillbaka sitt ursprungliga utdelningsförslag. Under sommaren fick styrelsen en bättre överblick och kunde därför kort efter att halvårsrapporten publicerats, kalla till en extrastämma för att där föreslå en utdelning på 50 öre. Styrelsens utdelningsförslag på 1,20 kronor för verksamhetsåret 2020 ska ses i ljuset av att styrelsen är mån om att värna bolagets starka balansräkning. Vi ser många goda expansionsmöjligheter under den närmaste tiden i form av exempelvis ytterligare markförvärv, så vi fortsatt kan öka vårt substansvärde genom nybyggnation av bostäder på våra hemmamarknader. Utdelningsförslaget på 1,20 kr per aktie motsvarar cirka en tredjedel av årets förvaltningsresultat.

Styrelsens arbete under året

Jag kan konstatera att trots den till antalet lilla styrelsen har vi en bra bredd i kompetens och en stimulerande blandning av erfarna samt nya ledamöter. Effektiviteten i en liten styrelse är välkänd och det visade sig tydligt i somras när vi kallade till extrastämma för att föreslå en utdelning. Jag har under året märkt ett stort engagemang och stolthet från samtliga ledamöter över att få arbeta i Wallenstams styrelse.

Styrelsen har under året lagt stor vikt vid bolagets strategiarbete och vi kan konstatera att styrelsen känner sig övertygad om att bolaget befinner sig på rätt marknader, där efterfrågan på nybyggda lägenheter fortsatt är stor. Vi ser goda möjligheter till expansion i både Stockholm och Göteborg samt i kranskommunerna runt dessa städer. Under året etablerade sig Wallenstam för första gången i Täby kommun genom ett större markförvärv där byggstart är planerad att ske under 2021.

Därutöver har arbetet främst fokuserats på utdelningsfrågan och extrastämman i september, samt utmaningarna för butikslokaler. Vi har även besökt byggprojekt i såväl Göteborg som Stockholm samt träffat ledningsgruppen löpande under året. Styrelsen har tagit del av ledningsgruppens regelbundna uppdateringar kring effekterna av pandemin för Wallenstams del och vi har känt en stor trygghet i att arbetet har kunnat fortsätta i linje med affärsplanen trots pandemin. För att vidareutveckla Wallenstams viktiga hållbarhetsarbete publicerades nya klimatmål under 2020 och styrelsen kommer ta sig an att kontinuerligt följa upp dessa mål.

Lars-Åke Bokenberger,
styrelseordförande
Wallenstam.



Antalet aktieägare växer

Det har varit roligt att se så många nya aktieägare under året, vid årsskiftet var vi 18 000 totalt, en ökning med 80 % under de senaste fem åren. Som ny ordförande hade jag sett fram emot att få träffa några av er vid årsstämman, och vi hoppades in i det längsta att kunna genomföra en ”vanlig” stämma 2020. Tyvärr har vi fått fatta beslut om att även detta års stämma blir helt digital med endast förhandsröstning, men det är min förhoppning att vi nästa år kan återgå till en fysisk stämma – tredje gången gillt.

Stor potential inför framtiden

Att Wallenstam under det gångna året ökat substansvärdet med 7 kronor per aktie är ett bevis på hårt arbete och en väl genomarbetad affärsplan. Under min inledande tid som ordförande kan jag konstatera att Wallenstam har både

rätt struktur och organisation för att möta framtiden. Vi håller oss till vår plan att starta byggnation av cirka 1 500 lägenheter per år under kommande år i affärsplanen. Balansräkningen är stark och styrelsen ser med tillförsikt fram emot det nya året med potential till ökat förvaltningsresultat och substansvärde.

Slutligen vill jag rikta ett stort och hjärtligt tack till vår vd Hans Wallenstam som med bravur navigerat bolaget och alla medarbetare genom de utmaningar som detta speciella år fört med sig.

Lars-Åke Bokenberger, ordförande

Styrelse



ORDFÖRANDE

Lars-Åke Bokenberger

Född 1968, Civilekonom. Styrelseledamot sedan 2020.

Tidigare erfarenhet bl.a. svensk aktiechef på AMF samt aktieanalytiker och analyschef på Alfred Berg Fondkommission.

Andra uppdrag, bl.a. styrelseordförande i Mattssons Fastighetsutveckling AB.

Aktieinnehav i Wallenstam:
10 000 B-aktier.

VICE ORDFÖRANDE

Karin Mattsson

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 Länsförsäkringar Jämtland, Svenska Skidförbundet, Frösö Hästgård AB, Frösö Hästgård Fastighetsförvaltning AB samt Prins Carl Philips och Prinsessan Sofias Stiftelse. Styrelseledamot i Länsförsäkringar AB, WCR 2019 Jämtland/Härjedalen AB, Astrid Lindgrens Värld AB, Svenska Hockeyligan AB, Frösö Park Fastighets AB och Skogsägarna Mellanskog Ekonomisk Förening.

Aktieinnehav i Wallenstam: 2 000 B-aktier.

Uppgifterna avser förhållandet vid årsskiftet. * Inklusive familjemedlemmar.



LEDAMOT

Anders Berntsson

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. Styrelseledamot i DADBRO Properties AB, DADBRO Engineering AB och Produktionsbolaget HolgerHund AB.

Aktieinnehav i Wallenstam:
19 300 000 B-aktier*.

LEDAMOT

Mikael Söderlund

Född 1965, Fil. kand. i statsvetenskap. Styrelseledamot sedan 2020.

Tidigare erfarenhet bl.a. som partner i konsultbolaget Kreab samt förtroendeuppdrag inom Moderaterna och som borgarråd i Stockholms stad.

Andra uppdrag, bl.a. grundare och vd för Sthlm Urban Advisors. Ledamot i stiftelsen Beridna Högvakten.

LEDAMOT

Agneta Wallenstam

Född 1952, utbildning inom teologi, etnologi, arkeologi och socialantropologi. Master i Kulturanthropologi. Ordinerades till pastor 1987. Styrelseledamot sedan 2010.

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

Andra uppdrag, bl.a. pastor i Equmenia-kyrkan och styrelseledamot i Göteborgs Räddningsmission, Betlehemskyrkan i Göteborg samt Ulla och Lennart Wallenstam-stiftelsen. Driver Kolboryd gård sedan 2003.

Aktieinnehav i Wallenstam:
18 204 000 B-aktier.

Koncernledning



VVD WALLENSTAM AB,
REGIONCHEF GÖTEBORG

Marina Fritsche

Född 1967, anställningsår 2005 och 2010.

Utbildning: Civilingenjör, Väg- och vattenbyggnad.

Tidigare ledande befattningar inom

Wallenstam: Teknisk chef Företag Göteborg, Affärsområdeschef Bostad Region Göteborg.

Externa uppdrag: Styrelseledamot i Göteborg Citysamverkan ideell förening, i Avenyföreningen, i Fastighetsägarna Göteborg första regionen och i Itsumo AB.

Aktieinnehav i Wallenstam: 74 200 B-aktier** och 50 000 syntetiska optioner.

VD WALLENSTAM AB

Hans Wallenstam

Född 1961, anställningsår 1986.

Utbildning: Civilekonom.

Tidigare ledande befattningar inom

Wallenstam: Finansdirektör, vd Wallenstam i Göteborg AB.

Externa uppdrag: Ledamot i Ulla och Lennart Wallenstamstiftelsen.

Aktieinnehav i Wallenstam:

34 500 000 A-aktier, 49 110 000 B-aktier** och 50 000 syntetiska optioner.

REVISOR

Mathias Arvidsson, Född 1975, Auktoriserad revisor, KPMG AB. Utsedd till huvudansvarig revisor 2020. Övriga uppdrag, bl.a. IKEA of Sweden, Ancore Fastigheter, Nilörngruppen, Christian Berner, Ewellix, Lindex och MQ Marqet.

CFO OCH IR-ANSVARIG

Susann Linde

Född 1979, anställningsår 2001.

Utbildning: Civilekonom.

Tidigare ledande befattningar inom

Wallenstam: Koncerncontroller.

Aktieinnehav i Wallenstam: 152 000 B-aktier* och 50 000 syntetiska optioner.



VVD WALLENSTAM AB,
REGIONCHEF STOCKHOLM
OCH UPPSALA

Mathias Aronsson

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 Colive AB.

Aktieinnehav i Wallenstam: 271 000 B-aktier och 50 000 syntetiska optioner.

TEKNISK DIREKTÖR

Patrik Persson

Född 1974, anställningsår 2004.

Tidigare ledande befattningar inom Wallenstam: Driftchef, Teknisk chef.

Aktieinnehav i Wallenstam: 50 000 syntetiska optioner.

KOMMUNIKATIONS DIREKTÖR

Elisabeth Vansvik

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: 16 000 B-aktier och 50 000 syntetiska optioner.

* Inklusive familjemedlemmar.

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

Wallenstam och covid-19

Under inledningen av 2020 skakades världen av en världsomfattande virusmitta som sedan 11 mars 2020 klassas som en pandemi av WHO. Pandemin har påverkat både människor, näringsliv och politik väsentligt i såväl Sverige som resten av världen. Wallenstam gick in i denna kris med en stark position vad gäller både finansiell stabilitet och ett välbeläget fastighetsbestånd i Göteborg, Stockholm och Uppsala. Cirka hälften av beståndet består av bostäder och hälften av kommersiellt. Wallenstam följer Folkhälsomyndighetens rekommendationer och har löpande avstämning med sakkunniga inom sjukvården för att förebygga, hantera och begränsa risken för smittspridning.



Medarbetare

Sedan mitten av mars har Wallenstams samtliga kontor varit stängda för externa besök, med undantag för vissa perioder då kontoren varit öppna för bokade besök. Wallenstam är flexibelt avseende medarbetares möjligheter att arbeta hemifrån, beroende på medarbetarens behov och önskemål gällande både arbetssituation och pendlingsmöjligheter. Vid hemarbete finns möjlighet att låna hem arbetsutrustning, som exempelvis kontorsstol och datorskärm.

Många aktiviteter har anpassats till nya förutsättningar under 2020, exempelvis sker möten främst digitalt, och den gruppträning som anordnats för medarbetare har skett utomhus eller via webbmöte. Antalet tjänsteresor har minimerats, och de görs företrädesvis med Wallenstams egna elbilar.

Bristen på social samvaro som många upplever vid arbete i hemmet har vi motverkat genom att "träffas" digitalt för exempelvis fika och föreläsningar. Vd Hans Wallenstam har sedan i mars bjudit in till veckovisa digitala möten för samtliga medarbetare.

I slutet av 2020 genomfördes en undersökning bland alla medarbetare som visade att man generellt mår bra, att den snabba omställningen till att arbeta hemma har fungerat och att man upplever tillgängligheten till cheferna som god. Det finns också ett stort förtroende för ledningens beslut kring åtgärder under pandemin.

Finansiering och likviditet

Vårt val att behålla en större andel lån i bank, trots att övriga kapitalmarknaden har varit billigare, gav oss en bra plattform att stå på när det blev skakigt på kapitalmarknaden under våren. För att skapa trygghet och säkerställa att vi kan fortsätta verksamheten med investeringar i nyproduktion som planerat valde vi att tidigt, redan i kvartal ett och två, säkra finansieringen för resten av året. Våra obligationsförfall under 2020 matchades med redan avtalade lån hos Europeiska Investeringsbanken. För den delen av företagscertifikat som inte refinansieras har vi möjlighet att använda vår backup-facilitet hos banken.

Utöver dessa åtgärder har vd Hans Wallenstam avsagt sig sin lön från och med april och året ut, och arvoden till styrelsens ledamöter är oförändrade för 2020. Dessutom beslutade stämman i april att inte lämna någon utdelning i avvaktan på att konsekvenserna av pandemin bättre kunde överblickas. I september kallades till extra bolagsstämma, där beslut fattades om utdelning om 0,50 kr per aktie för verksamhetsåret 2019.



För att skapa trygghet och säkerställa att vi kan fortsätta verksamheten med investeringar i nyproduktion som planerat valde vi att tidigt, redan i kvartal ett och två, säkra finansieringen för resten av året.

Hyresintäkter och rabatter

Som hyresvärd försöker vi alltid att jobba nära våra hyresgäster vilket gäller även i särskilt utsatta tider och för de utmaningar som uppkommit till följd av covid-19. Vi började tidigt med att göra individuella uppgörelser med de mest drabbade kunderna.

I det kommersiella beståndet har vi i första hand stöttat med tillfälliga hyresrabatter men också genom att köpa varor och tjänster i syfte att hjälpa hyresgästerna att upprätthålla sin ordinarie verksamhet. Genom dessa stöd-köp har vi också fått möjlighet att stötta exempelvis ambulans- och sjukhuspersonal med mat och dryck liksom olika hjälpverksamheter i vårt samhälle såsom Stadsmissionen och Räddningsmissionen med bland annat matleveranser i en tid när de behövs som mest. Totalt har vi bidragit med 15 000 luncher samt 4 ton dryck, energibars och olika små mellanmål på detta sätt.

12 % av vårt totala hyresvärde utgörs av hyresgäster som omfattas av regeringens lista över de mest utsatta branscherna berättigade till hyresstöd. Förutom rabatter har vi även erbjudit anstånd med hyresinbetalningar till ett mindre antal hyresgäster. Totalt uppgår hyresrabatter och övriga stöd relaterat till covid-19 till cirka 30 Mkr. Av dessa har vi erhållit cirka 9 Mkr i statligt stöd, som också intäktsförts.

Under året har vi bidragit med 15 000 luncher samt 4 ton dryck, energibars och olika små mellanmål till olika välgörenhetsorganisationer samt till ambulans- och sjukhuspersonal.



Förvaltning och drift

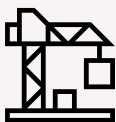
Vi har pausat vissa planerade underhållsprojekt för att undvika att behöva gå in i lägenheter. Andra projekt har istället tidigare lagts. Brådskanie åtgärder har vi naturligtvis genomfört, då med de försiktighetsåtgärder som rekommenderats. Städningen i fastigheterna har fokuserat ännu mer på entréer, hissar och kontaktytor. Vi har utökat antalet kärli i soprummen där det behövs som en följd av att fler arbetar hemma, samtidigt som exempelvis klimatet i kommersiella lokaler justerats utifrån att färre personer vistas där samtidigt.



Vi har på olika sätt försökt underlätta för våra bostadshyresgäster, till exempel genom att sätta upp lappar i trapphus där hyresgäster kan notera om de behöver hjälp av sina grannar med matinköp. Här har också Wallenstam-appen visat sig vara ett viktigt verktyg – många av våra hyresgäster har via den tagit kontakt med varandra för att erbjuda eller få hjälp.

Nyproduktionsprojekt

Vi har jobbat med att säkerställa material och arbetskraft till de pågående projekten så att de kan färdigställas enligt tidplan. Vi har avstämningar med våra entreprenörer löpande för att tidigt kunna hantera eventuella störningar så att vi inte får något stopp i produktionen. Detta har visat sig fungera väl, våra projekt löper på enligt plan. Dock har kommunernas handläggningstider, exempelvis för bygglovshantering, blivit längre, vilket har inneburit att vi inte kunnat starta våra planerade projekt i den takt vi hade önskat. Inga projekt har blivit inställda, men en del starter har flyttats fram som en följd av detta.



Uthyrning av hyreslägenheter

I början av året gjorde vi en snabb anpassning till en digital uthyrningsprocess för våra nyproducerade hyreslägenheter, en omställning som fick ett positivt mottagande av både våra nya hyresgäster och våra medarbetare. I stället för fysiska visningar på plats gjordes digitala visningar med presentation via video och en virtuell visning där den sökande kan klicka sig runt i lägenheten. Kontraktsskrivningen är också digital och det enda tillfället som vi träffar kunden fysiskt är vid nyckelutlämningen. Inflyttningsmingel och liknande aktiviteter har ersatts med exempelvis välkomsterbjudanden vid inflyttning.

Lediga lägenheter i det befintliga beståndet har till största delen hyrts ut på ritning.

Wallenstamaktien

Vi skapar vår egen värdetillväxt, främst genom effektiv nybyggnation och lönsam förvaltning, som ger möjlighet till god totalavkastning för våra aktieägare. Dessutom finns ett framtida värde i vår projektportfölj med ytterligare planerad byggnation. En hög andel bostadsfastigheter och ett kommersiellt bestånd som till största delen består av kontorsytor bidrar till en låg riskprofil för aktien.

Wallenstams B-aktie har varit noterad sedan 1984 och finns på Large Caplistan på Nasdaq Stockholm. På bokslutsdagen har bolaget 18 000 aktieägare (14 619).

Aktier och aktiekapital

Wallenstams aktiekapital uppgår till 165 Mkr fördelat på 34 500 000 A-aktier (tio röster per aktie) och 295 500 000 B-aktier (en röst per aktie). Totalt antal återköpta B-aktier uppgår per bokslutsdagen till 7 000 000. Antalet utestående aktier, det vill säga antalet registrerade aktier minskat med antalet återköpta aktier, uppgick den 31 december 2020 till 323 000 000 stycken (323 000 000).

Handel och omsättning

Under 2020 har Wallenstamaktien, till följd av oron kring den rådande covid-19-pandemin, fluktuerat mer än vanligt. Årets högsta betalkurs på Nasdaq Stockholm uppgick till 138,90 kr och den lägsta till 84,30 kr. Vid årets slut var aktiekursen 130,60 kr (113,20), vilket innebär en ökning med 15,4 % under 2020. Det kan jämföras med index för

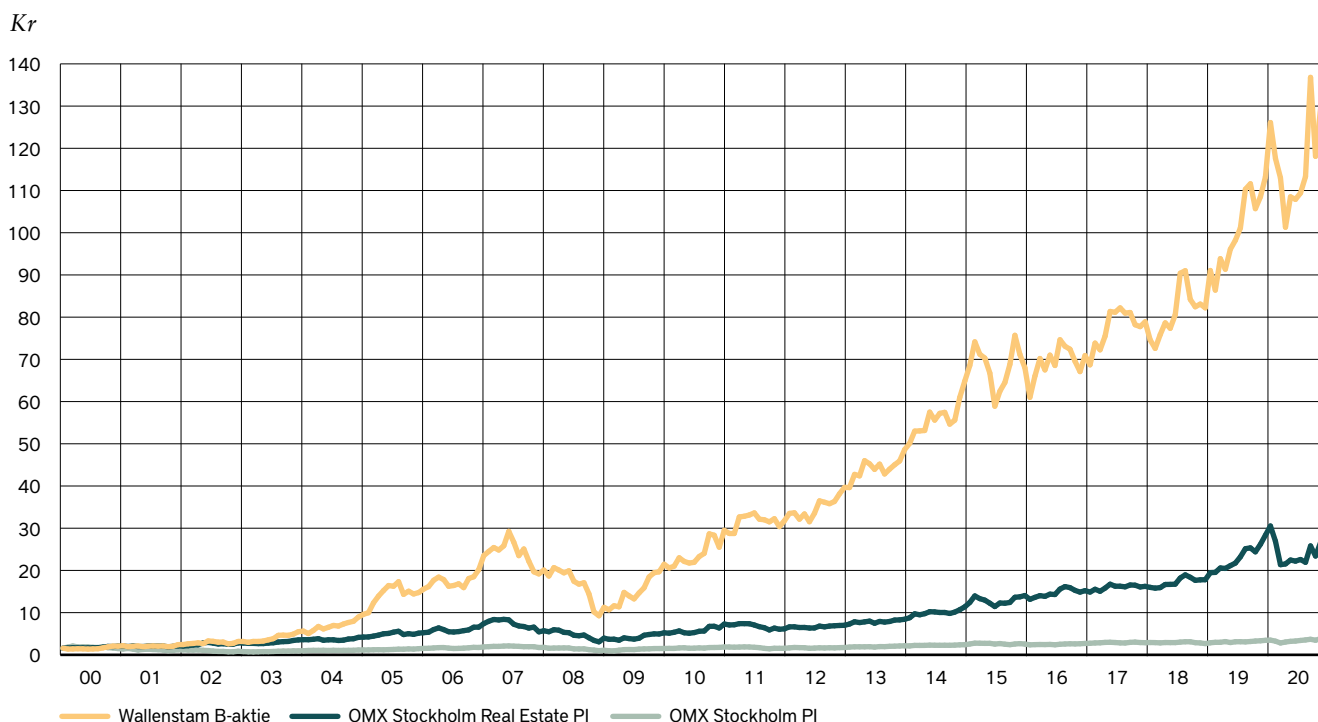
OMX Stockholm Real Estate PI som minskade med 5,7 % och OMX Stockholm PI som ökade med 12,9 % under samma period.

AKTIEDATA

	2020	2019
Börsvärde, Mkr	43 098	37 356
Resultat efter skatt per aktie, kr	5,9	8,5
Eget kapital per aktie, kr	79	74
Substansvärde per aktie, kr	98,30	91,30
Börskurs, kr	130,60	113,20
Utdelning, kr	1,20*	0,50
Direktavkastning, %	0,9	0,4
Totalavkastning, %	15,8	40,0
Omsättning på Nasdaq, miljoner antal Wallenstamaktier	66,5	53,6
Omsättning per handelsdag i snitt, antal Wallenstamaktier	263 711	214 400
Omsättning på Nasdaq Wallenstamaktier värda, Mkr	7 663	5 389
Omsättning per handelsdag i snitt, Wallenstamaktier värda, Mkr	30,4	21,6

* Föreslagen utdelning för verksamhetsår 2020.

KURSUUTVECKLING 2000–2020

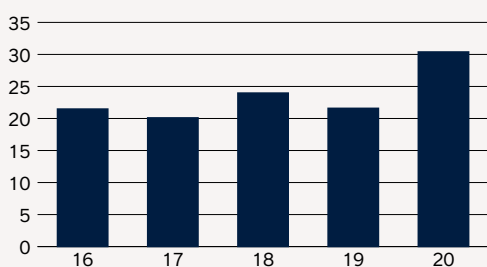




Kontorsytor med perfekt
läge i Umami Park,
Sundbyberg.

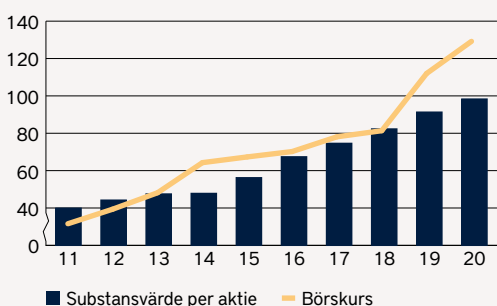
GENOMSNITTLIG LIKVIDITET PER DAG, NASDAQ

Mkr



BÖRSKURS OCH SUBSTANSVÄRDE PER AKTIE

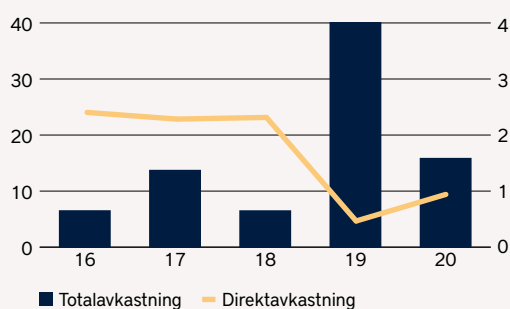
Kr



AKTIENS AVKASTNING

Totalavkastning, %

Direktavkastning, %



Aktien har en standardavvikelse på 11,6 för 2020. Betavärdet är 0,53 i förhållande till indexet OMXC All PI. Utöver Nasdaq Stockholm, där 67 % av omsättningen av aktien skedde 2020, handlades 33 % på övriga handelsplatser såsom Chi-X Europe, Bats Chi-X och Bats Trading Europe.

Utdelning till aktieägarna

Mot bakgrund av den osäkerhet som rådde till följd av pandemin, beslutade styrelsen att dra tillbaka förslaget om utdelning inför årsstämman i april. När läget hade stabiliserats under sommaren kallades till en extra bolagsstämma i september 2020, där beslut fattades om en utdelning om 0,50 kr per aktie för verksamhetsåret 2019.

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 inte överstiga resultat före värdeförändringar och nedskrivningar med avdrag för resultatandel i intresseföretag och efter schablonskatt. Vid bedömning av utdelning-

Ambitionen är att verksamheten ska ge en långsiktig och stabil utdelningsnivå över tid.

ens 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.

För verksamhetsåret 2020 föreslår styrelsen en utdelning om 1,20 kr per aktie (0,50), uppdelat på två utbetalningstillfällen om vardera 0,60 kr per aktie. Resultat före värdeförändringar och nedskrivningar med avdrag för resultatandel i intresseföretag och efter schablonskatt, beräknas till 985 Mkr för 2020. Den föreslagna utdelningen beräknas uppgå till 388 Mkr.

Substansvärde

Substansvärdet på bokslutsdagen uppgick till 31 746 Mkr (29 501), motsvarande 98,30 kr/aktie. Substansvärdet beskriver koncernens skapade samlade värde och innefattar eget kapital och uppskjuten skatteskuld. Vårt mål är att uppnå en substansvärdesökning om 40 kr/aktie under innevarande affärsplan, se vidare sid. 4.

Information till marknaden

Finansiell information lämnas i första hand i delårsrapporter, bokslutskommuniké och årsredovisning, samt via pressmeddelanden. I samband med varje delårsrapport kommenteras resultatet i en film samt i en telefonkonferens. Presentationer sker dels i samband med delårsrapporter, dels vid besök från investerare och analytiker samt vid investerarträffar i Sverige och utlandet. På wallenstam.se finns informationen om bolaget samlad.

Susann Linde

CFO och IR-ansvarig



Hur har covid-19 påverkat Wallenstamaktiens utveckling under 2020?

– Wallenstams aktie är en stabil aktie med låg volatilitet för långsiktigt ägande. Under 2020 ledde oron till följd av covid-19 till en stor tillbakagång generellt på börsen i mars, vilket innebar att vår aktie som var uppe i 138,90 kronor – all time high – sjönk till 84,30 kronor. Fastighetsaktierna i Sverige återhämtade sig och efter sommaren var Wallenstam tillbaka på samma nivåer. I samband med den andra vågen av pandemin i Europa sjönk aktien igen, men stannade på nivåer som ändå översteg aktievärdet vid årsskiftet 2019/2020.

En av Wallenstams fördelar i det här sammanhanget är att vi har en jämn fördelning mellan bostäder och kommersiella lokaler, dessutom finns våra fastigheter i attraktiva lägen, vilket gör att vår riskprofil är lägre.

Kan du kommentera utdelningen för verksamhetsåret 2019?

– Många styrelser drog tillbaka sina ursprungliga utdelningsförslag för 2019 och valde att avvakta till hösten, så även Wallenstams styrelse. För vår del mynnade det ut i en utdelning i oktober 2020 om 0,50 kr per aktie. Det är positivt att vi kunnat ge aktieägarna en utdelning under dessa osäkra tider, samtidigt som vi är väl förberedda inför våra stora investeringsplaner i nyproduktion av bostäder och eventuella affärsmöjligheter som kan uppstå under den närmaste tiden.

Varför återköper Wallenstam inga aktier längre?

– Wallenstam har under en lång tid valt att använda delar av sitt kapital till att återköpa aktier. Det är en aktieägarvänlig åtgärd som fördelar värde till aktieägarna. Under innevarande affärsplan kommer Wallenstam inte att återköpa aktier i samma utsträckning som tidigare, då bolagets kapital istället kommer att användas till investeringar i verksamheten. Även om vi, enligt årsstämans beslut, har möjlighet att förvärva upp till 10 % av utestående B-aktier har vi inte återköpt några aktier under 2020. Vi har idag 7 000 000 Wallenstamaktier i eget förvar, köpta till en genomsnittskurs om 76,16 kr per aktie.

AKTIEÄGARINNEHAV 2020-12-31

Ägare	A-aktier	B-aktier	Kapital, %	Röster, %
Hans Wallenstam med bolag och familj	34 500 000	49 110 000	25,34	62,21
AMF – Försäkring och fonder		32 317 332	9,79	5,10
Anna-Carin B Wallenstam och Anders Berntsson		19 300 000	5,85	3,05
Agneta Wallenstam		18 204 000	5,52	2,87
Henric och Ulrika Wiman		12 037 752	3,65	1,90
Monica och Jonas Brandström		7 072 826	2,14	1,12
Bengt Norman		6 500 000	1,97	1,03
David Wallenstam		5 000 000	1,52	0,79
Elin Wallenstam Sjögren		4 327 240	1,31	0,68
Lisa Liljeqvist		4 279 240	1,30	0,68
Övriga ägare		130 351 610	39,50	20,57
Totalt antal aktier	34 500 000	288 500 000		
Återköpta egna aktier*		7 000 000	2,11	
Registrerade aktier	34 500 000	295 500 000		
Totalt registrerade aktier		330 000 000	100,00	100,00
Summa utestående aktier		323 000 000		

Andelen institutionellt ägande uppgår till cirka 17 % av kapitalet och cirka 9 % av rösterna. Utlandsägandet uppgår till cirka 10 % av kapitalet och cirka 5 % av rösterna.

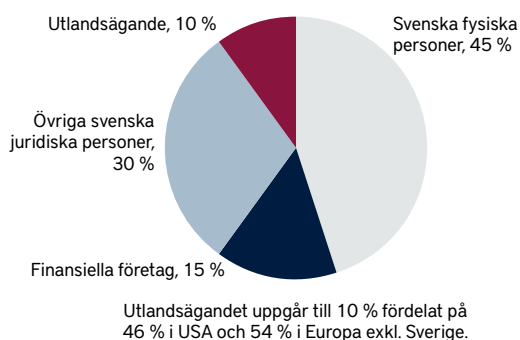
* Återköpta egna aktier saknar rösträtt, och erhåller heller ingen utdelning.

Källa: Euroclear

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 1 000:1		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
2017	Nedsättning	-5 000 000	165 000 000	330 000 000	0,50

ÄGARKATEGORIER INNEHAV



FÖRDELNING AV AKTIER 2020-12-31

	Antal aktieägare	Aktieägare, %	Antal aktier	Aktier, %
1–500	12 922	71,8	1 306 887	0,4
501–1 000	1 444	8,0	1 148 984	0,4
1 001–5 000	1 962	11,0	4 815 905	1,5
5 001–10 000	648	3,6	4 672 967	1,4
10 001–15 000	274	1,5	3 437 060	1,0
15 001–20 000	150	0,8	2 673 312	0,8
20 001–	600	3,3	311 944 885	94,6
Summa	18 000	100,0	330 000 000	100,0

Källa: Euroclear

Investering i Wallenstam

Wallenstam är ett bolag med långsiktigt fokus. Vi följer vår affärsplan, något som bidrar till att aktieägare, finansörer, medarbetare och andra i vår omvärld vet vad vi som bolag vill göra och vart vi ska. Det skapar transparens, förutsägbarhet och trygghet för våra intressenter, och bidrar till en mindre volatil aktie.

Stabil avkastning till låg risk

Wallenstam har ett fastighetsbestånd fördelat på 50 % bostäder och 50 % kommersiellt, sett till hyresvärde. Bolaget står för ett långsiktigt värdeskapande och har en flexibel affärsmodell till exempel avseende upplåtelseform i nybyggnationsprojekt. Den finansiella ställningen är stabil, avseende soliditet och belåningsgrad. Aktien har historiskt haft en god utveckling med stabil avkastning. Utöver utdelningen skapar Wallenstam värde för aktieägarna genom återinvesteringar i verksamheten, vilket ger möjlighet till en god totalavkastning.

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 vår kostnadseffektiva nybyggnation, i färdigställda hyresrättsprojekt 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. Projektportföljen med nya möjliga byggnationer fylls på kontinuerligt.

Erbjuder efterfrågad produkt på utvalda tillväxtmarknader

Vi bygger och förvaltar hyresrätter för boende i attraktiva lägen i Göteborg, Stockholm och Uppsala. Vårt kommersiella bestånd, som till största delen består av kontorsytor, är koncentrerat till Göteborgs innerstad. Vår affärsmodell och koncentrationsstrategi är en bra grund för värdeutveckling och hög uthyrningsgrad oavsett konjunkturläge.

Ansvarsfullt företagande

Med vår långa erfarenhet av fastighetsförvaltning, byggnation och kommersiella liksom privata kunders villkor och önskemål har vi god kunskap om stadsutveckling för en levande stad. De hyresrätter som vi bygger och förvaltar är viktiga för samhället och dess utveckling. I kombination med innovation och investeringar i klimat och miljö som även minskar driftkostnader, samt socialt engagemang på de orter vi verkar, arbetar vi för att bidra till ett bättre samhälle.



Trollesunds Gårdar
i Bandhagen,
Stockholm.

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 hyresintäkter samt goda affärsmöjligheter för verksamheten.

Tillgång till mark i rätt lägen är en avgörande faktor för att säkerställa nyproduktion av bostäder och kräver dagligen strategiskt och praktiskt arbete.

Trygg finansiering är väsentligt, då tillgången till kapital är en nödvändig resurs för verksamheten och en förutsättning för att kunna utveckla och expandera i önskad omfattning.

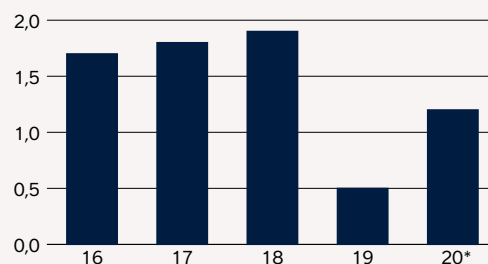
God företagskultur och utveckling av kompetens för att attrahera och engagera rätt medarbetare är en viktig framgångsfaktor för fortsatt utveckling.

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.



UTDELNING

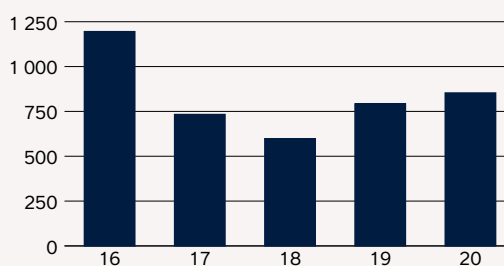
Kr/laktie



* Föreslagen utdelning

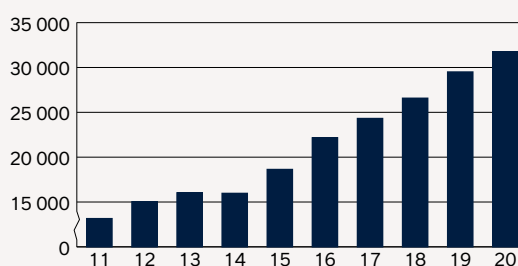
VÄRDETILLVÄXT FRÅN VÅR NYPRODUKTION

Mkr



KONCERNENS SUBSTANSVÄRDE

Mkr



Finansiell strategi

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

Tidigt under 2020, redan innan covid-19 klassats som en pandemi, hade Wallenstam börjat säkra finansieringen för 2020. Med basen i banklån drabbades vi inte i särskilt hög grad av turbulensen på kapitalmarknaden, som var en följd av oron kring pandemin. Vi hade också möjlighet att matcha obligationsförfallen under 2020 med utbetalning av vårt lån hos Europiska Investeringsbanken (EIB).

Optimal kapitalstruktur

Värdet på koncernens tillgångar uppgick den 31 december 2020 till 60 581 Mkr (54 689) och finansieras dels genom eget kapital på 25 558 Mkr (23 794), dels skulder på 35 023 Mkr (30 895), varav 27 785 Mkr (24 302) inklusive leasingskuld om 493 Mkr (421) är räntebärande. Vi eftersträvar en balans mellan en acceptabel risknivå och god avkastning på eget kapital. Wallenstams soliditet ska inte understiga 30 %. Vid årsskiftet uppgick vår soliditet till 42 % (44).

Disponibel likviditet

Den disponibla likviditeten inklusive tillgängliga checkräkningskrediter uppgår till 1 318 Mkr (928). Beviljade checkräkningskrediter uppgår till 800 Mkr (800), där ingen del har utnyttjats på bokslutsdagen. I slutet av 2019 beviljade EIB en kreditfacilitet om 2 500 Mkr för nyproduktion av energieffektiva hyresrätter, och hela summan har lyfts under 2020. Vi har under året valt att sänka backup-faciliteten för företagscertifikaten från 4 000 Mkr till 3 000 Mkr, då vi har lägre volym utestående företagscertifikat. Totalt uppgår koncernens beviljade och outnyttjade kreditfaciliteter till 3 000 Mkr (6 500) exklusive checkräkningskrediten.

Per 31 december 2020 uppgår tillgänglig likviditet till totalt 4 318 Mkr (7 428), varav 2 470 Mkr (3 993) utgör kreditlöfte för emitterade utestående företagscertifikat.

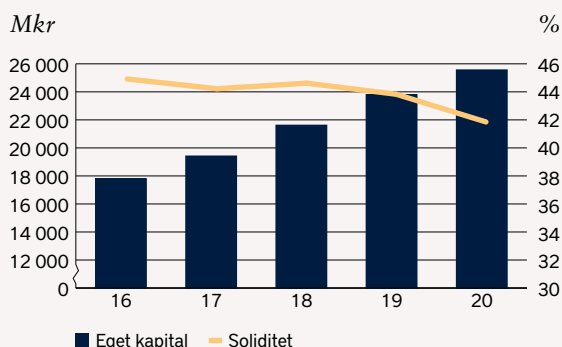
Söra kvarter med
305 nya hyresrätter
i Österåker.



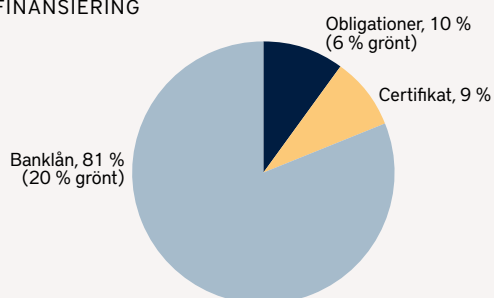
BINDNINGSTID MEDELRÄNTOR, 2020-12-31

	Belopp, Mkr	Snittränta, %	Andel, %
0-1 år	13 518	1,51	49,5
1-2 år	300	0,70	1,1
2-3 år	401	1,09	1,5
3-4 år	1 000	0,64	3,7
4-5 år	2 423	1,06	8,9
5-6 år	1 700	0,90	6,2
6-7 år	1 700	1,05	6,2
7-8 år	1 700	1,06	6,2
8-9 år	1 900	0,87	7,0
>9 år	2 650	0,73	9,7
Summa	27 291	1,21	100,0

SOLIDITET OCH EGET KAPITAL



FINANSIERING



Räntebärande skulder hos finansinstitut uppgår till 27 291 Mkr (23 881). Belåningsgraden är 46 % (45).

Räntebärande skulder

De räntebärande skulderna består framför allt av traditionell bankupplåning kombinerat med räntederivat, företagscertifikat, obligationslån samt lån från Europiska Investeringsbanken (EIB). Våra totala räntebärande skulder hos finansinstitut uppgår till 27 291 Mkr (23 881). Av dessa utgörs 5,35 Mdr (1,8) av gröna lån, samt 1,65 Mdr (1,0) av gröna obligationer. Samtliga obligationslån om 2 800 Mkr (3 950) ryms inom ramen för vårt MTN-program (Medium Term Notes) som har en total låneram om 5 Mdr. Obligationslånen är noterade vid Nasdaq Stockholm.

Finansieringen av låneportföljen säkerställs huvudsakligen med pantbrev i fastigheter. Obligationslånen, företagscertifikaten samt lånet hos EIB är inte säkerställda. Företagscertifikatprogrammet, med en ram på 4 Mdr, har bakomliggande lånelöften motsvarande vid var tid utestående volym företagscertifikat. För lånet hos EIB samt för kreditlöftet för företagscertifikatprogrammet finns utställda kovenanter, se sid. 108.

Vi gör löpande en översyn av de olika formerna för upplåning av kapital som finns så att strukturen kan anpassas till vad som är bäst för bolaget på kort och lång sikt.

Gröna obligationer

I oktober 2020, i samband med lanseringen av våra fyra klimatmål, fattades beslut om att alla obligationer vi emitterar ska vara gröna. Våra gröna obligationer om totalt 1,65 Mdr är noterade på Nasdaq Stockholms hållbara obli-

gationsmarknad. De lyder under samma villkor som övriga obligationer med tillägg för att emissionslikviden endast kan allokteras till projekt och tillgångar som är kvalificerade enligt Wallenstams gröna ramverk. Det gröna ramverket har fått de högsta betygen, Dark Green avseende ramverket och Excellent avseende styrning och rapportering, i granskningen som genomfördes av det oberoende institutet Cicero.

Ränte- och kapitalbindning

En av våra enskilt största kostnadsposter är räntekostnader, som framför allt påverkas av förändringar i marknadsräntorna samt av förändrade villkor på kreditmarknaden. Vi eftersträvar en fördelning mellan olika långivare och olika bindningstider. Kapitalbindningens tid bedöms utifrån prissättning och refinansieringsrisk.

Av våra räntebärande skulder utgör andelen med lång kapitalbindning (över tolv månader) 23 % (16) och andelen med lång räntebindning 50 % (41). Vid årsskiftet uppgick den genomsnittliga återstående räntebindningstiden till 41 månader (38). Den genomsnittliga räntan under året var 1,29 % (1,20) och genomsnittsräntan på bokslutsdagen var 1,21 % (1,22).

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. Räntederivat ska marknadsvärderas och om det överenskomna priset avviker från marknadsräntan uppstår ett teoretiskt över- eller undervärde i resultaträkningen. Orealiserade värdeförändringar för räntederivat är inte kassaflödespåverkande och när ett derivatkontrakt förfaller har dess marknadsvärde upplösts i sin helhet och värdeförändringen över tid har inte påverkat det egna kapitalet.

Under 2020 har koncernen ingått nya räntederivatavtal om totalt 2,45 Mdr. Volymen totalt utestående räntederivat uppgår till 12,2 Mdr (9,7). Under året har derivatens utveckling varit negativ, och marknadsvärdet på räntederivatportföljen uppgick vid årsskiftet till -512 Mkr (-350).

Finans- och valutapolicy

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

Valutapolicyn syftar till att minimera bolagets valutarisker till exempel genom terminssäkringar av valutaflödena. Vår exponering för valutarisker är begränsad. Valutarisken som uppkommer när vi köper stommar till våra nyproduktionsprojekt elimineras då valutan säkras i sin helhet. I en del fall säkrar vi valutan själva, och i en del fall säkrar entreprenören som anlitas för projektet.

I Parkstråket i Haninge bygger vi 285 hyresrätter, varav 17 delningslägenheter med totalt 85 uthyrningsrum som hyrs ut via Colive.





Grön fasad på Södra Larmgatan
i centrala Göteborg.

Ansvarsfullt företagande

Wallenstam vill bidra till ett bättre samhälle, idag och för kommande generationer. Det är vår drivkraft och det som gör oss stolta över vår verksamhet. För oss handlar hållbarhet om att bedriva ett ansvarsfullt företagande. Genom att skapa lösningar som bidrar till en långsiktigt positiv utveckling tar vi ansvar för den påverkan vi har på samhället, klimatet och miljön. Som en del i detta arbete stödjer Wallenstam FN-initiativet Global Compact och detta avsnitt utgör vår Communication on Progress (COP-rapport).

När Agenda 2030 antogs gick världens länder samman för att begränsa planetens uppvärmning till väl under 2 grader. Forskning visar att uppvärmningen fortsatt ökar, med både korta och långsiktiga klimatförändringar som resultat.

Agenda 2030 innefattar ambitiösa mål avseende jämlikhet, fattigdom, fred och rättvisa. Wallenstam fortsätter att fokusera på våra fem prioriterade mål inom Agenda 2030, allt för att bidra till en hållbar utveckling.

Vi anser att ett integrerat hållbarhetsarbete och starkt samhällsengagemang går hand i hand med långsiktig lönsamhet, därför är hållbarhet en central del av vår affär. Det ger god kontroll, minimerar affärs- och verksamhetsrisker, ökar effektiviteten, skapar nya lösningar och affärer samt ger mer engagerade medarbetare, tryggare investerare och nöjdare kunder.

För oss handlar hållbart företagande om ständiga förbättringar, utveckling av vår verksamhet och att förfinas och effektivisera processer.

Som ett ytterligare led i vårt klimatarbete har ledningen under året antagit fyra klimatmål vilka gäller fram till affärsplanens slut år 2023. Syftet med målen är att minska vår klimatpåverkan från byggverksamheten samt från fastigheternas energianvändning och restavfall. Därtill ska samtliga tjänsteresor genomföras klimatneutralt. Målen har formats i bolagets klimatgrupp som drivs av hållbarhetschefen och består av representanter från bygg- och förvaltningsverksamheten. Klimatgruppens uppdrag är också att nu upprätta åtgärdsplaner för respektive mål.

Organisation, styrning och rapportering

Under 2020 fortsatte arbetet med att utveckla och driva Wallenstams hållbarhetsarbete i enlighet med bolagets hållbarhetspolicy med Karin Mizgalski som hållbarhetschef. Vd är ytterst ansvarig för arbetet med de väsentliga aspekter och risker som prioriteras i Wallenstams hållbarhetsarbete. Det praktiska och löpande hållbarhetsarbetet genomförs i alla delar av verksamheten, och samtliga medarbetare har

Wallenstams klimatmål 2023



Minska CO₂-utsläppen från byggverksamheten med 10 % per kvadratmeter.



Minska CO₂-utsläppen från fastigheternas energianvändning med 15 % per uppvärmd kvadratmeter.



Minska fastigheternas restavfall med 10 % per kvadratmeter.



Genomföra tjänsteresor med elbil, tåg eller via fullt klimatkompenserad och biobränslebaserad flygresa.

ett ansvar att implementera och driva hållbarhetsarbete inom respektive avdelning. Resultaten följs upp och rapporteras regelbundet till koncernledning och styrelse.

Wallenstam har hållbarhetsrapporterat sedan 2006 och rapporterar sedan 2010 enligt Global Reporting Initiative (GRI). Vi har under året även rapporterat våra utsläpp av växthusgaser och andra klimatrelaterade uppgifter till CDP (Carbon Disclosure Project).

Intressentdialog

Under hösten 2018 genomfördes en intressentanalys, vilken fortsatt ligger till grund för arbetet med affärsplanen 2019–2023. Genom våra intressenter och dialogen med dem får vi en relevant uppfattning om kravbilder och vilja i vår omvärld.

Uppförandepolicy och etiskt råd

Inom bygg- och fastighetsbranschen finns risker relaterade till exempelvis arbetsmiljö, korruption, mänskliga rättigheter, klimat och miljö. En central vägvisare för oss är vår uppförandepolicy, som bygger på våra kärnvärden. Uppförandepolicyn, och ett antal riktlinjer kopplade till den, visar Wallenstams förhållningssätt och tydliggör hur vi vill agera som bolag. Målsättningen är att ha ett miljömässigt, socialt och affärsmässigt engagemang i allt vi gör. Vi följer lagar och regler, och tillämpar ansvarsfulla affärsmetoder som präglas av hög affärsmoral och god affärssed. Vi ställer krav på entreprenörer som tecknar samarbetsavtal med oss att de följer innehållet i uppförandepolicyn och agerar utifrån den. Brott mot uppförandepolicyn, internt eller hos samarbetspartners,

VÄSENTLIGA HÅLLBARHETSOMRÅDEN BASERAT PÅ INTRESSENTDIALOG



MÄNSKLIGA RÄTTIGHETER

Att ha ett hem är ett grundläggande behov och det utgör en viktig del i ett fungerande samhälle. Idag råder det stor brist på bostäder, vilket gör att många människor har svårt att få ett eget hem. Vi vill bidra till en god levnadsstandard för många människor genom att utveckla trygga, säkra och levande stadsdelar där vi bygger och förvaltar bostäder, främst i form av hyresrätter. Vi har just nu cirka 350 så kallade sociala kontrakt med kommuner och organisationer, där vi tillgängliggör boende till personer som har svårt att få ett vanligt kontrakt. Det kan till exempel handla om försöks- och träningslägenheter. Flera av kontraktet övergår till vanliga hyreskontrakt när den boende har möjlighet till det.

Vår verksamhet bedrivs i Sverige och vi följer gällande regelverk för till exempel arbetsvillkor, arbetsmiljö och organisationsfrihet. Wallenstam stödjer FN:s deklaration om mänskliga rättigheter och ser att vi kan bidra positivt på många områden, bland annat genom att motverka diskriminering, behandla alla med respekt – såväl medarbetare som kunder och andra vi möter – och erbjuda lika möjligheter för anställda.

kan innebära skada för både Wallenstams verksamhet och varumärke.

Uppförandepolicyn, som finns tillgänglig i sin helhet på www.wallenstam.se, revideras årligen och antas av styrelsen.

Utbildning och information om uppförandepolicyn samt specifika riktlinjer om exempelvis antikorruption och informationssäkerhet är obligatorisk för alla anställda, inklusive koncernledning och styrelse. Utbildning sker regelbundet i bland annat introduktionsprogrammet för nyanställda och som digital utbildning för samtliga medarbetare.

Wallenstams etiska råd, med representanter från hela verksamheten, genomför cirka fyra möten per år. Etiska rådet är den grupp som centralt i koncernen löpande arbe-

tar med att driva koncernens arbete med antikorruption, samt genomföra riskanalyser inom området och föreslå eventuella åtgärder. Etiska rådet får löpande in frågor av informationskaraktär som rådet svarar på. Mest handlar det om vad man får ge respektive ta emot, det vill säga frågor som kopplar till affärsetik och korruption. Vi informerar alla anställda med utgångspunkt från de vanliga frågor som ställs. Det har inte kommit in något ärende under året där det har funnits behov av vidare utredning. Wallenstam har en visselblåsarfunktion som kan användas internt såväl som externt och som finns tillgänglig via länk från Wallenstams hemsida. Det har kommit in ett par ärenden under 2020. Dessa har dock inte klassificerats som visselblåsarärenden utan har varit andra typer av synpunkter som har hanterats och besvarats.

Enbart gröna obligationer

Under året har ledningen beslutat att samtliga obligationer som Wallenstam emitterar framöver ska vara gröna. I dagsläget är Wallenstams samtliga 66 vindkraftverk samt en del av våra miljöcertifierade fastigheter finansierade genom gröna obligationer.



Agenda 2030

Wallenstam har prioriterat fem globala mål (SDG:er) inom FN:s Agenda 2030. Inom dessa arbetar vi på olika sätt med en rad olika delområden för att bidra till att målen nås.



66

VINDKRAFTVERK

från Jämtland i norr till Skåne i söder gör att vi är självförsörjande på förnybar el sedan 2013.



Jämställdhet

Jämställdhet och mångfald

För oss är jämställdhet och mångfald viktigt. Arbetsgivare ska tillsammans med arbetstagare samverka för att uppnå jämställdhet och mångfald. Jämställdhets- och mångfaldsfrågorna ska vara integrerade i hela organisationen och dess arbetssätt. Såväl vid rekryteringar som internt i våra processer, exempelvis kring utvecklingssatsningar och lönesättning, arbetar vi för att kvinnor och män ska ha samma förutsättningar och vi ska gemensamt verka för en främjande organisation där diskriminering kopplat till samtliga diskrimineringsgrunder förebyggs. Likväl behöver vi ha en pågående dialog om vad jämställdhet, respekt och mångfald betyder i vårt företag. Vår uppförandepolicy är tydlig med att diskriminering inte får förekomma. Läs mer på sid. 43.



Hållbar energi för alla

Förnybar energi

Vi är självförsörjande på förnybar energi genom egna vindkraftverk. Vår största koldioxidbelastning för uppvärmning av fastigheter kommer från fjärrvärme. I den mån värmen baseras på spillvärme eller produceras med förnybar råvara kan fjärrvärme vara ett miljömässigt bra alternativ. Vi strävar efter att i de fall där det är möjligt kunna ersätta fjärrvärme med vår egenproducerade vindenergi i allt fler av våra fastigheter.

Vi undersöker och utvärderar även andra tekniska lösningar för hållbar energiproduktion, såsom solenergi och energilagring. Under året har installation av solceller på hustak fortsatt och dessutom byggstartades ett parkeringsgarage vars fasad kommer att kläs i solcellspaneler.

Våra vindkraftverk är fortsatt finansierade genom gröna obligationer. Dessa emitterades under 2019 inom vårt gröna ramverk, vilket erhölet det högsta betyget Dark Green.



Anständiga arbetsvillkor och ekonomisk tillväxt

Långsiktigt hållbar ekonomi

Långsiktig lönsamhet är ett grundläggande villkor för oss som bolag och våra ägare vill se en avkastning på det kapital som de investerat i verksamheten. Genom effektiv organisation, klimat- och kostnadseffektivitet i hela verksamheten, och fokus på orter med tillväxt och stark efterfrågan kan vi säkra en långsiktig ekonomisk stabilitet. Det innebär också att vi ska gå med vinst, en vinst som vi kan återinvestera i verksamheten.

Wallenstam är flexibelt i en rörlig bostadsmarknad på ett sätt som ger trygghet för våra intressenter. Vi bygger främst hyresrätter för egen förvaltning, och tillför bostäder som det finns ett stort behov av. Med en lönsam utveckling av fastigheter skapar vi värde för våra kunder, samhället i stort samt för företagets medarbetare och ägare. Långsiktiga planer och investeringar över tid skapar också trygga arbetstillfällen i produktion och förvaltning. Läs mer om hur vi arbetar med fokus på våra kunder, sid. 6, samt våra medarbetare, sid. 7.



Självförsörjande på förnybar energi

Vår satsning på förnybar energi startade för att öka kontrollen över våra elkostnader och vår klimatpåverkan. Sedan 2013 är vi självförsörjande på förnybar el genom produktion som täcker vår egen och våra hyresgästers förbrukning. Våra 66 vindkraftverk finns från Jämtland i norr till Skåne i söder och har en installerad effekt om totalt 143 MW. Vår höga ambition att vara självförsörjande under samtliga månader innebär att vi ska klara vårt energibehov i koncernen även under juli månad då vindkraftsproduktionen i Sverige är som lägst.

Vindkraftverken ska förse Wallenstams fastigheter med förnybar energi och på så sätt göra fastighetsförvaltningen mindre känslig för förändringar i elpriset.

Drift och produktion

Totalt under året producerade vi 417 GWh (367). 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. Under 2020 uppgick

tillgängligheten till 98 %. Produktionen optimeras också kontinuerligt genom olika typer av kapacitetshöjande ombyggnationer och uppgraderingar, bland annat ny mjukvara som ger effektivare produktion.

Elhandel och priser

Vi säljer den el vi producerar till den nordiska elmarknaden och Wallenstam köper enbart den egenproducerade vindkraftselen för koncernens totala elanvändning. Vi följer elprisets utveckling, hanterar terminssäkringar och försäljning av elcertifikat.

Wallenstams leverantörskedja

I vår verksamhet anlitar vi fler än 3 000 leverantörer. Våra Wallenstam Partners utför fastighetsskötsel och underhåll, och i vår nyproduktionsverksamhet anlitar vi byggtreprenörer som i sin tur ofta använder underleverantörer. Därtill köper vi varor, tjänster, anlitar konsulter och lånar kapital via bank och andra finansiella institut. Vanligen har våra leverantörer sin hemvist i Sverige, men till exempel inköp av byggmaterial, etc, görs även från andra länder i Europa och övriga världen.

Vi strävar efter nära och långsiktiga samarbeten som gör att vi kan utvecklas tillsammans med våra partners. Som beställare har vi både ansvar och möjlighet att krävställa för goda verksamheter i hela produktionskedjan. Vid upphandling av entreprenörer och inköp av tjänster regleras i avtal och uppförandekod vilket ansvar våra partners ska ta för affärsetik, klimat, miljö, arbetsförhållanden, säkerhet med mera.



Hållbara städer och samhällen

Stadsutveckling för trygga områden

Vi strävar efter att skapa trygga och välkomnande områden och fastigheter, som människor vill bo i, arbeta i och besöka. Såväl den fysiska miljön som relationer med grannar och besökare i området påverkar hur hyresgäster upplever trygghet. I arbetet för ökad trygghet gör vi en rad insatser både i löpande förvaltning och som punktinsatser. Ett exempel är vårt samarbete med Huskurage, en organisation som arbetar aktivt med att genom grannsamverkan förhindra våld i nära relationer.

GLOBAL COMPACT

Wallenstam har signerat FN:s Global Compact, vilket innebär att vi stödjer och arbetar utifrån de tio principerna kring mänskliga rättigheter, arbetsvillkor, försiktighetsprincipen, antikorruption och ansvarstagande gällande miljöfrågor.

Inom ramen för våra stadsutvecklingsprojekt vill vi redan i projektering och detaljplanearbetet skapa förutsättningar för trygga samhällen. Det kan vi göra genom att i vissa områden planera lokaler för olika slags verksamheter, såsom kontor, affärer, äldre- och barnomsorg med mera. Vi utvecklar våra befintliga fastigheter och genomför aktiviteter i samverkan med våra kommersiella kunder, staden och andra aktörer i samhället, i syfte att skapa en levande innerstad.

Vi deltar aktivt i forskning och utveckling inom stadsutveckling, byggnation och förvaltning. Vi stödjer och samarbetar med exempelvis KTH, Johanneberg Science Park och Mälardalens Högskola. Utvecklingen kan handla om allt från ny teknik i förvaltningen till moderna lösningar för mobilitet i nya stadsdelar. Med stöd av Wallenstams innovationsråd arbetar Daniel Svartling, bolagets innovationschef, med att skapa nya hållbara affärsmöjligheter. Utfallen från våra olika projekt blir lösningar i framtidens boende och stadsplanering.

Var uppstår Wallenstamkoncernens utsläpp?

Scope 1

Fossil förbränning från egna fastigheter, anläggningar och fordon.



Egna och
leasade
fordon

Egna
värme-
pannor

Utsläpp av
köldmedia

Scope 2

Köpt energi till våra fastigheter.



Fastighetsel

Fjärrvärme
och fjärrkyla

Scope 3

Utsläpp från:

- » Inköpta varor och tjänster
- » Förvaltning och byggnation
- » Hyresgästers energianvändning och avfall



Våra tjänsteresor

Transporter
till och från våra
byggarbetsplatser

Material
och bygg-
processen

Hyresgästernas
elabonnemang
och avfall

Verksamhetens utsläpp kategoriseras enligt ovan.

Samhällsengagemang för minskat utanförskap

Wallenstam brinner för att motverka utanförskap och att skapa stadsdelar där alla kan känna sig inkluderade och trygga. Vi tror att ett framgångsrecept är att stödja ungdomsverksamhet i lokalsamhället där vi verkar. Därför deltar vi i många lokala projekt som just handlar om att bidra till en aktiv fritid för ungdomar. Exempel på insatser vi gör är att upplåta lokaler för föreningar, skapa mötesplatser och stödja aktiviteter för ungdomar och särskilt utsatta grupper. Strävan att minska utanförskap är också bakgrunden till vårt samarbete med organisationer såsom Project Playground, Barnens Ö, Stiftelsen Läxhjälpen, Mitt Liv, Stockholms Stadsmission, Göteborgs Räddningsmission och många idrottsföreningar.

Samarbete och stöd sker främst genom sponsring och medverkan i olika hållbarhetsrelaterade initiativ.

Transporter för hyresgäster och medarbetare

För att kunna erbjuda våra hyresgäster praktiska och miljövänliga transportlösningar tittar vi på olika mobilitetslösningar. Sammansatta mobilitetslösningar med cykel, bil och andra typer av transporter är fortsatt under utveckling i några av våra stadsutvecklingsprojekt, till exempel i Kallebäckers Terrasser i Göteborg. I nyproduktioner installerar vi idag laddningsmöjligheter för elfordon. Transporter kommer under affärsplanen 2019–2023 fortsatt att vara ett fokusområde genom antagandet av våra klimatmål.

Internt uppmuntrar vi till kollektivt resande till och från arbetsplatsen med möjlighet att köpa årskort genom netto-löneavdrag. Till följd av pandemin under året har vi dock fått uppmåna våra medarbetare att i största möjliga mån undvika kollektivt resande. Elcyklar finns tillgängliga för kortare transporter och vi har en bilpool med elbilar, vilket minskar behovet av att ta egen bil till arbetet. Användan-

det av elpoolbil genererar betydligt mindre koldioxidutsläpp.

Fokus på resurser

Hur vi använder våra resurser blir mer och mer centralt, vilket visar sig i vårt interna arbete liksom i dialoger med intressenter. Därför definierar vi det i nuvarande affärsplan som ett fokusområde i vårt hållbarhetsarbete de kommande åren. Resurser innefattar flera delar, såsom avfallshantering, återvinning, byggnadsmaterial, etc.

Möjlighet till källsortering erbjuds i våra fastigheter, för bostadshyresgäster såväl som för företagshyresgäster. Behoven varierar med hyresgästernas verksamhet och möjligheterna varierar beroende på fastigheternas utformning och läge. Inom detta område finns det förbättringar att göra, både för att underlätta för hyresgästerna och minska klimatpåverkan. Under året har en nollmätning genomförts för att kunna följa upp klimatmålet avseende restavfall. En stor potential för minskad klimatpåverkan finns också i vår nyproduktionsverksamhet, gällande både källsortering, återvinning och material.



Bekämpa klimatförändringarna

Driver utveckling för minskad klimat- och miljöpåverkan

Vi lägger stor vikt vid att begränsa klimat- och miljöpåverkan i vår produktion, drift och förvaltning av fastigheter. Under 2020 utvecklades den sista oljeuppvärmningen i vårt fastighetsbestånd baserat på vår strategi att helt undvika fossilbaserad uppvärmning. Därtill har vi konverterat våra gasuppvärmda fastigheter från naturgas till fossilfri biogas. Fastighetssektorn i Sverige använder mycket energi och står för en stor del av den totala CO₂-belastningen i



Luncher till Räddningsmissionen

Bolagets grundare Lennart Wallenstam var med och stöttade Räddningsmissionen redan från starten 1952. Vi stödjer organisationen än idag genom bidrag och deltagande i olika projekt. Under 2020 har vi gett extra stöd i form av luncher från våra restauranghyresgäster och genom till exempel munskydd och presentkort till familjer.



Textilinsamling minskar mängden avfall

Under året har vi tillsammans med Human Bridge placerat ut samlingsbehållare för kläder och textilier vid flera av våra fastigheter. På bara ett halvår har 16 ton kläder och textilier samlats in. Kläderna går direkt till biståndsinsatser, eller genererar intäkter till olika biståndsprojekt. Insamlingen av kläder och textilier minskar även mängden avfall från fastigheterna.

samhället, vilket gör att det både ur klimatmässigt och ekonomiskt perspektiv är ett prioriterat område för Wallenstam. Det är denna CO₂-belastning som vi verkar för att minska genom vårt klimatmål avseende byggnationen.

Miljölagstiftningen berör flera delar av vår verksamhet och omfattar bland annat hälsoskydd, avfallshantering och potentiella störningar från fastigheter såsom buller, rök och lukt. Det finns också regler för maximal energianvändning för våra fastigheter samt marksaneringsåtgärder utifrån markundersökningar inför byggstarten.

Det är inte alltid som vare sig lagstiftningen eller krav från omvärlden sätter nivån på vårt arbete, utan vi är själva drivande kring lösningar, inte minst genom att vi som första fastighetsbolag i Sverige 2013 blev självförsörjande på förnybar energi. I driften av våra fastigheter optimerar och mäter vi för att kunna minska energi- och resursanvändning och skapa en god ekonomi med ständiga förbättringar. Individuell mätning av el och vatten är standard i vår nyproduktion sedan 2006, en installation som bidrar till att hyresgästernas förbrukning vanligtvis sjunker med 10–25 % efter en inkörningsperiod.

Wallenstam driver även utvecklingen för minskad klimat- och miljöpåverkan genom olika samarbeten och initiativ. Till exempel ställer vi oss bakom regeringsinitiativet "Färdplan för fossilfri konkurrenskraft – Uppvärmningsbranschen", samt samarbetar vi med Mälardalens högskola, vilka bedriver forskning och innovation för energieffektivt byggande och boende.

På marknaden finns flera program och certifierings-system för byggnaders klimat- och miljöpåverkan, såsom Green Building och Miljöbyggnad. I dagsläget är fyra av våra bostadsfastigheter i den miljöprofilerade stadsdelen Kvillebäcken i Göteborg, samt en bostadsfastighet i Mölndal, certifierade enligt Miljöbyggnad Silver.



Riskhantering och möjligheter

Covid-19 har haft en betydande påverkan på vår verksamhet under året, och genom vår riskhantering har vi kunnat hantera de utmaningar som pandemin fört med sig. Följderna av pandemin återspeglas bland annat i de risker vi beskriver gällande finansiering, räntor, utbud och efterfrågan, samt konjunktur.

Att minimera risker och optimera möjligheter är en integrerad del i vår verksamhet. Wallenstams medarbetare är delaktiga i såväl riskinventeringen som det förebyggande arbetet. Riskerna bedöms utifrån skadlighet och sannolikhet och prioriteras av ledning och styrelse. Arbetet syftar till att utveckla strategier och åtgärder för att minska riskerna och optimera möjligheter. Det är ett kontinuerligt arbete som pågår och utvecklas löpande och bolagets compliancefunktion ansvarar för uppföljningen.

Alla händelser kan inte förutses. Därför är en del av vårt riskarbete att ha beredskap för krishantering. Vi övar regelbundet vår krisorganisation utifrån särskilda riktlinjer samt checklistor för kris. Det borgar för möjligheten att minimera skador på verksamheten och våra intressenter.

RISKOMRÅDEN VERKSAMHET

Produktion och förvaltning av fastigheter



Beskrivning av risk

- » Arbetsplatsolyckor.
- » Oförutsedda händelser som ger ökade kostnader, såsom miljöfaktorer, exempelvis ämnen i mark eller läckage som kräver sanering eller naturvärden som behöver skyddas.



Beskrivning av möjlighet

- » Säker arbetsmiljö utan personskador.
- » God ekonomi och miljöprestanda.
- » Värdetillväxt genom nybyggnationsprojekt.



Wallenstams hantering

- » Arbetsmiljöplan upprättas tidigt och följs upp i hela projektet. Byggarbetsmiljösamordnare utses som i planeringsstadiet säkrar arbetsmiljösäkerhet. I entreprenörsavtal utses samordnare med motsvarande ansvar under byggnationen. Tillräckligt långa tidplaner för att kunna undvika stress och misstag.
- » Analys av miljörisker vid förvärv av mark, markundersökningar vid nybyggnation och fortlöpande undersökningar av miljörisker.
- » Effektiv organisering av projektering, planering, upphandling, byggnation och val av entreprenör.



Med möjligheter och risker kopplade till verksamheten avses sådant som är relaterat till vår kärnverksamhet.

Samarbetspartners

**Beskrivning av risk**

- » Konkurrens om entreprenörer.
- » Att upphandlingar inte görs/avtal inte tecknas korrekt, vilket kan leda till otydlighet kring ansvar och ökade kostnader.
- » Att samarbetspartners inte följer ingångna avtal eller vår uppförandepolicy.

**Beskrivning av möjlighet**

- » Bra samarbeten, långsiktig planering, god ekonomi och hög kvalitet.
- » Att vi har säkra och effektiva processer för inköp och tecknande av kontrakt som ger trygga samarbeten.
- » God affärsetik och goda arbetsförhållanden hos entreprenörer och underleverantörer.

**Wallenstams hantering**

- » Utvecklar långsiktiga relationer och väl-etablerade samarbeten med entreprenörer och leverantörer.
- » Vi har utvecklade processer och mallar för upphandlingar och inköp, tar in rätt kompetens i processen och är alltid minst två personer som tittar på anbud och avtal innan de tecknas.
- » Information till och dialog med entreprenörer om krav på efterlevande av Wallenstams uppförandepolicy.
- » Projektansvariga har hög kännedom om och närhet till sina projekt. Rutiner för uppföljning av avtal och kontroller i fält.
- » Rutiner för loggböcker och ID-kontroller med mera på arbetsplatser. Stickprov hos partners sker regelbundet.
- » Utbildning samt utveckling av rutiner kring leverantörskontroller.

Medarbetare

**Beskrivning av risk**

- » Minskat förtroende eller attraktivitet hos befintliga och potentiella medarbetare.
- » Att inte kunna rekrytera och behålla medarbetare med rätt kompetens och engagemang.
- » Att medarbetare inte lever och agerar efter företagets värderingar.

**Beskrivning av möjlighet**

- » Att uppfattas som en attraktiv arbetsgivare. Möjlighet att rekrytera medarbetare med rätt profil och kompetens.
- » Utveckling av medarbetare och företaget.
- » Att utveckla såväl medarbetare som verksamhet och varumärke utifrån en stark gemensam värdegrund.

**Wallenstams hantering**

- » Ledstjärna med fokus på medarbetare som är viktigt för kvalitet och nöjda kunder. Erbjuder god arbetsmiljö, attraktiva och marknadsmässiga arbetsvillkor, friskvård, kompetensutveckling och internrekrytering till nya tjänster.
- » Syntetiskt optionsprogram för medarbetare, vilket ger tydlig delaktighet i bolagets utveckling.
- » Rekrytering prioriteras som ett strategiskt område. Processerna stärks och HR-kompetens ska alltid engageras vid rekryteringar.
- » Regelbundna medarbetarundersökningar är ett verktyg för förbättringar, kopplat till ledstjärnan om årlig förbättring av engagemangsindex som följs upp under affärsplanen.
- » Introduktionsprogram med konferens om bolagets historia, värderingar, policys och riktlinjer med mera.
- » Chefer får stöd för dialog om värderingar i form av checklistor, mallar för utvecklingssamtal med mera.

Antikorrupktion

**Beskrivning av risk**

- » Risk för korrupktion kopplat till tilldelning av lägenheter/lokaler.
- » Risk för korrupktion vid upphandlingar och inköp.

**Beskrivning av möjlighet**

- » God kontroll av affärsverksamheten, stark trovärdighet för affärspartners och andra intressenter samt trygghet för medarbetare med tydlighet kring regler och rutiner.

**Wallenstams hantering**

- » Tydliga processer och mallar för upphandlingar och inköp samt uthyrning. Rutiner där två personer i förening ska granska och attestera vid uthyrningar och inköp samt kontrollera anbud och avtal innan de tecknas. Stickprov för kontroller av avtal. Fokus på att kontrollera befintliga kontrakt, till exempel olovlig andrahandsuthyrning.
- » Ett etiskt råd med uppgift att driva och bevaka antikorrupktionsarbetet inom Wallenstam. Intern information och stöd genom etiska rådet.
- » Tillgänglig visselblåsarfunktion.
- » Genomlysning internt av bisysslor och uppdrag vid sidan av arbetet som kan påverka intressen.

Finansiering

**Beskrivning av risk**

- » En svag likviditet förhindrar investeringar och förmågan att klara betalningsförpliktelser.

**Beskrivning av möjlighet**

- » En stark likviditet ger handlingsfrihet att genomföra beslutade investeringar och fullgöra förpliktelser.

**Wallenstams hantering**

- » Närhet till marknaden och bankerna. Goda relationer med flera olika kreditgivare ger goda förutsättningar för finansiering.
- » Finansiering säkerställs alltid innan nybyggnation startas, vilket eliminerar risk för låg likviditet.
- » Fokus på stark likviditet och hög soliditet.
- » Likviditetsprognoser uppdateras löpande i syfte att optimera kassahållningen.

Informations- och IT-säkerhet

**Beskrivning av risk**

- » Att IT-system blir attackerade och att verksamheten manipuleras eller att information kommer i orätta händer.
- » Att känslig information sprids till fel personer.
- » Att inte efterleva gällande lagkrav.

**Beskrivning av möjlighet**

- » Ett väl fungerande och ändamålsenligt IT-skydd för vår verksamhet samt att information hanteras säkert.
- » Ökad administrativ effektivitet som följer av rutiner för ett IT-säkert arbetssätt.

**Wallenstams hantering**

- » Kontinuerligt arbete med säkerhetshöjande åtgärder kring IT-säkerhet, uppgradering av brandväggar, virusskydd och system, intrångstester, rutiner för IT-skydd med mera.
- » Policy och riktlinjer för informationssäkerhet samt information och utbildning internt. Rutiner för informationsdelning och -hantering.
- » Ett dataskyddsombud som löpande arbetar med GDPR-frågor.

Konjunktur

**Beskrivning av risk**

- » Försämrade fastighetsvärden. Höjda markpriser.
- » Resursbrist och höjda kostnader.

**Beskrivning av möjlighet**

- » Positiv värdeutveckling på våra fastigheter.
- » Ökad tillgång till mark och markanvisningar då flertalet andra aktörer inte har samma långsiktiga möjligheter för investeringar under lågkonjunktur.

**Wallenstams hantering**

- » Fastigheter i attraktiva lägen minskar risken för värdenedgång i lågkonjunktur.
- » Vår nyproduktion ger lägre känslighet för ändrade fastighetsvärden, eftersom vi i byggnationen skapar övervärden som mildrar effekterna av en nedgång. Lönsamhet säkras även vid förändrat konjunkturläge genom högt ställda krav på avkastning på investerat kapital.
- » Självförsörjande på förnybar energi ger lägre priskänslighet på el.

Utbud och efterfrågan

**Beskrivning av risk**

- » Minskad efterfrågan på exempelvis kommersiella lokaler, bostadsrätter eller hyresrätter.
- » Utdragna planprocesser och knapphet i tillgång till mark.

**Beskrivning av möjlighet**

- » Hög och stabil efterfrågan på våra produkter.
- » God tillgång till mark för nybyggnation.

**Wallenstams hantering**

- » Äger och förvaltar fastigheter i attraktiva områden som kännetecknas av tillväxt och stark efterfrågan.
- » Närhet och täta relationer med hyresgäster.
- » Följer marknadsutvecklingen och har beredskap för förändringar i efterfrågan.
- » Flexibel affärsmodell med möjlighet att ställa om och anpassa utbud, upplåtelseform och villkor, etc, vid förändrad efterfrågan.
- » Lång framförhållning, nära samarbete med kommunerna och flera parallella projekt i exploatering.
- » Fokus på markanskaffning.



Möjligheter och risker kopplade till omvärlden finns utanför vår verksamhet, exempelvis i form av förändrade marknadsförutsättningar. Det är risker som vi har liten möjlighet att påverka i ett kortare perspektiv, men som vi tar hänsyn till i planeringen av den strategiska utvecklingen.

Räntor

**Beskrivning av risk**

- » Räntehöjningar som ger ökade kostnader och stor påverkan på resultatet.

**Beskrivning av möjlighet**

- » Långsiktig trygghet och kontroll över finansieringskostnader.

**Wallenstams hantering**

- » Portfölj av lån med olika löptider och fördelade mellan olika kreditformer och kreditgivare. Val av kapitalbindning görs efter prissättning och refinansieringsrisk på kapitalmarknaden.
- » Räntederivat används för riskspridning, för att skydda den underliggande portföljen och för att flexibelt kunna påverka låneportföljens räntebindningstid.

Förändring av lagar och regler

**Beskrivning av risk**

- » Förändringar av lagar, regler och myndighetskrav, kring exempelvis miljö, gestaltning, skattefrågor, avgifter med mera, som leder till ökade kostnader och ökad administration.

**Beskrivning av möjlighet**

- » Förändringar av lagar och regler som leder till minskade kostnader och minskad administration.

**Wallenstams hantering**

- » Följer utvecklingen i frågor som rör vår verksamhet. Tolkar rättsfall och regelförändringar som kan leda till ändrade förutsättningar.
- » Proaktivitet för att kunna möta nya krav, praxis och lagar.
- » Remissvar, möten med beslutsfattare för att tydliggöra konsekvenser för fastighetsbranschen.
- » Energieffektiv byggnation och självförsörjande på förnybar energi.



Infrastruktur och stadsutveckling

**Beskrivning av risk**

- » Förändringar och byggnation av infrastruktur eller annat som kan påverka våra fastigheters attraktivitet negativt.

**Beskrivning av möjlighet**

- » Förändringar och byggnation av infrastruktur eller annat som kan påverka våra fastigheters attraktivitet positivt.

**Wallenstams hantering**

- » Löpande bevakning av utvecklingen i våra områden.
- » Samverkan med kommunen, andra fastighetsägare, hyresgäster och centrumföreningar.
- » Insatser i samverkan med hyresgäster för att stärka innerstadens attraktivitet genom events, erbjudanden, tillgänglighet, marknadsföring och kommunikation, etc.

Klimat

**Beskrivning av risk**

- » Klimatförändringarna bedöms medföra större nederbörds mängder, varmare perioder, höjda flöden i vattendrag och kraftigare vindar vilket kan påverka våra fastigheter negativt.

**Beskrivning av möjlighet**

- » I det arbete som görs för att hantera klimatpåverkan, finns möjligheter att skapa synergier som gynnar vår byggnation och förvaltning.

**Wallenstams hantering**

- » Vid nybyggnationsplanering beaktas möjliga konsekvenser av ett förändrat klimat.
- » I befintliga fastigheter i utsatta lägen finns beredskap, till exempel vattenavgränsande utrustning.
- » Säkrar hårdgjorda ytor runt fastigheter för möjlighet att ta hand om stora regnmängder under kort tid.
- » Produktion av förnybar energi medför lägre global klimatpåverkan.

KÄNSLIGHETSANALYS, KASSAFLÖDE

	Mkr
Hyresförändring bostäder, 1 %	10,7
Hyresförändring omförhandlingsbara lokalkontrakt, 1 %	2,1
Förändring av driftkostnader, 1 %	5,2
Förändring av låneräntan, 1 procentenhet (årsbasis)	135





Många aktiviteter har anpassats till nya förutsättningar under 2020. Till exempel har vår introduktionskonferens för nyanställda och bemötandebildningen för uthyrarna skett digitalt. Vi genomför också en digital utbildning för alla anställda i att förebygga riskerna för otillåten påverkan, korruption och andra oegentligheter.

Organisation och medarbetare

Inom Wallenstamkoncernen arbetar cirka 270 medarbetare, som med stort engagemang bidrar till bolagets utveckling. Vi månar om att behålla ett arbetsklimat med omtanke om medarbetarna och erbjuda utmaningar som ger möjlighet för individen att växa i sin yrkesroll.

När covid-19 blev en påtaglig realitet i början av året innebar det flera omställningar för alla medarbetare inom Wallenstam. Tidigt under året började vd Hans Wallenstam att hålla dagliga – senare veckovisa – digitala samlingsmöten med hela bolaget, för att kunna informera om läget och aktuella handlingsplaner, och för att ge möjlighet för alla medarbetare att dela med sig av små och stora händelser i verksamheten.

Som organisation har vi på ett bra sätt klarat att ställa om till ett mer digitalt arbetssätt med arbete hemifrån och med alternativa mötesformer, en omställning som ställt höga krav på både enskilda medarbetare och på respektive ledare. Det personliga ansvarstagandet och omtanke om varandra har visats på ett tydligt sätt när covid-19 också har inneburit en betydligt högre arbetsbelastning för vissa delar av organisationen. De medarbetare som fått lägre arbetsbelastning har med stort engagemang förstärkt avdelningar med högre tryck.

Attraktiv arbetsgivare

Samtidigt som det varit ett år med många speciella ut-

maningar, har vårt arbete med att förbättra, förfina och harmonisera vår organisation och våra interna processer fortsatt, med sikte på att fortsätta vara en attraktiv arbetsgivare. Vi vill kunna erbjuda en bra och trivsamt arbetsplats med möjlighet för medarbetare att utvecklas och växa tillsammans med bolaget. Wallenstam arbetar aktivt med att erbjuda bra villkor och en god arbetsmiljö och lägger stor vikt vid såväl kompetens som personliga egenskaper och kvaliteter. Läs mer på sid. 7 om vår ledstjärna där fokus ligger på att genom vår goda företagskultur vara en attraktiv arbetsgivare och årligen förbättra vårt engagemangsindex.

Utbildning och utveckling

Medarbetarsamtal genomförs årligen för att stödja den personliga utvecklingen, följa upp gemensamt satta mål, stämma av arbetssituationen och planera framtida kompetensutveckling. Kompetensutvecklingen sker kontinuerligt via externa och interna utbildningar såväl som genom kunskapsöverföring kollegor emellan. Detta, liksom utmaningar i det dagliga arbetet är viktiga komponenter för en motiverande arbetssituation. Så långt det är möjligt ger Wallenstam chans till utveckling inom företaget, exempelvis

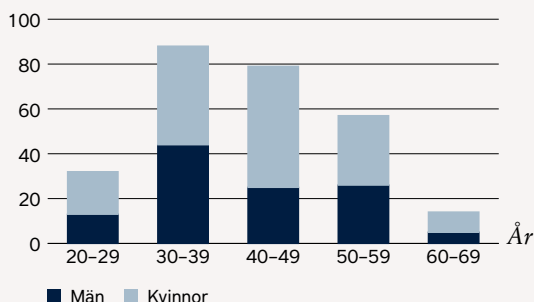
270 st

ANSTÄLLDA PERSONER

hade Wallenstam per årsskiftet 2020/2021. Majoriteten är tillsvidareanställda, med en fördelning om 58 % kvinnor och 42 % män. Cirka 30 % av medarbetarna finns i Stockholm, övriga i Göteborg. Wallenstams medarbetare omfattas av kollektivavtal med Fastigo.

ANSTÄLLDA FÖRDELAT PÅ ÅLDER

Antal personer

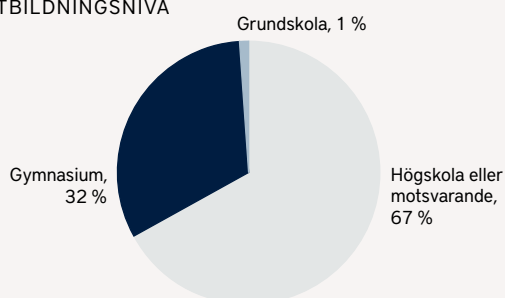


9 år

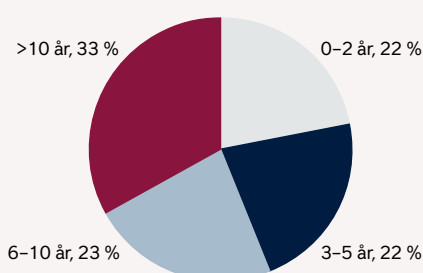
ÄR MEDELANSTÄLLNINGSTIDEN

för tillsvidareanställd personal i Wallenstam. Sjukfrånvaron uppgick under året till 2,4 % (3,5). Personalomsättningen har under året varit 7 % (7).

UTBILDNINGSNIVÅ



ANSTÄLLNINGSTID



utlyses lediga tjänster internt. Den enskilda medarbetarens utveckling inom företaget främjas också på andra sätt, till exempel genom erfarenhetsutbyte i förbättringsprojekt med deltagare som representerar olika avdelningar och regioner.

Fokus på friskvård

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. Under 2020 har vi erbjudit mer gruppträning utomhus, och eftersom många arbetar hemma har vi varit extra noga med att uppmuntra till att röra på sig i vardagen genom till exempel pausövningar och tränings-tillfällen som det går att delta i digitalt. Alla anställda erbjuds också regelbunden företagshälsovård i syfte att främja fortsatt välmående. Vi har tydliga riktlinjer och rutiner för att fånga upp ohälsa hos våra medarbetare.

Arbetar för jämställdhet

På Wallenstam har kvinnor och män samma förutsättningar. Insatserna för jämställdhet utifrån flera olika aspekter, exempelvis vid rekryteringar, utvecklingsinsatser och lönesättning, är en pågående process som vi som bolag arbetar löpande med att både bibehålla och förbättra.

I koncernledningen är fördelningen mellan kvinnor och män helt jämn. På mellanchefsnivå är fördelningen 51 % kvinnor och 49 % män, medan det i bolaget som helhet arbetar 58 % kvinnor och 42 % män. I styrelsen är fördelningen 40 % kvinnor och 60 % män.

Värderingar och uppförandepolicy

Den dagliga verksamheten drivs mot bakgrund av koncernens kärnvärden; respekt, engagemang och utveckling. Arbetet i Wallenstam styrs övergripande av policies, riktlinjer och instruktioner samt av besluts- och attestordningar, som alla är viktiga för att tydligt definiera bolagets ståndpunkter och arbetssätt för hela organisationen. 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. Vi ska följa lagar och regler, och tillämpa ansvarsfulla affärsmetoder som präglas av hög affärsmoral och god affärssed.

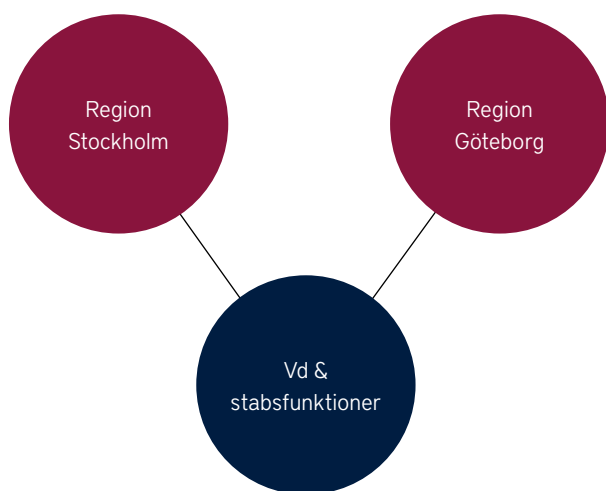
Mätning för förbättringar

Vi genomför regelbundna medarbetarundersökningar för att mäta medarbetarnas syn på den egna arbetssituationen, bolaget och dess ledning. Här följer vi löpande även upp vårt engagemangsindex. Resultatet används som ett av flera verktyg för utveckling inom bolaget. Utmärkande för Wallenstam i undersökningarna är framför allt uppskattat ledarskap, förtroende för ledningen samt en stark känsla av gemenskap.

Vi genomför också utvärderingar där medarbetare ger feedback till sin chef utifrån ett antal framtagna kriterier som är viktiga i ledarskapet på Wallenstam. Resultatet används som ett individuellt utvecklingsverktyg för bolagets chefer.

Förvaltning och byggverksamhet med lokal närvaro

Wallenstam är organiserat i två regioner: Region Göteborg samt Region Stockholm, som även inkluderar verksamheten i Uppsala. Inom varje region bedrivs både förvaltning och byggverksamhet med Wallenstams egna förvaltare och byggprojektledare som samarbetar med externa leverantörer och entreprenörer. Den lokala närvaron möjliggör god kännedom om den lokala fastighetsmarknaden, förändringar och affärsmöjligheter och ger förutsättningar för kunskap om våra kunders behov och verksamhet. Det främjar engagemang och handlingskraft, såväl i organisationen som helhet som hos respektive medarbetare. Till stöd för verksamheten finns våra staber, specialiserade inom exempelvis ekonomi, juridik, IT, personal, information och marknad.



Central kundservice

Vår kundservice är organiserad som en central funktion i bolaget, vilket möjliggör längre öppettider och hög 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 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.

REPRESENTATION STYRELSE

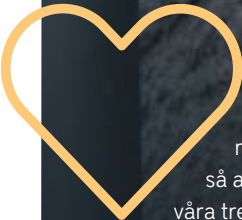


REPRESENTATION KONCERNLEDNING



● Kvinna ● Man

Hjärt-lungräddning ökar chansen att överleva ett hjärtstopp



En repetitionsutbildning i hjärt-lungräddning har erbjudits alla medarbetare under 2020. Till följd av covid-19 fick utbildningen pausas, och kommer att återupptas så snart det är möjligt. Vi har också utökat antalet hjärtstartare så att det nu finns sammanlagt 14 stycken på våra tre kontor.

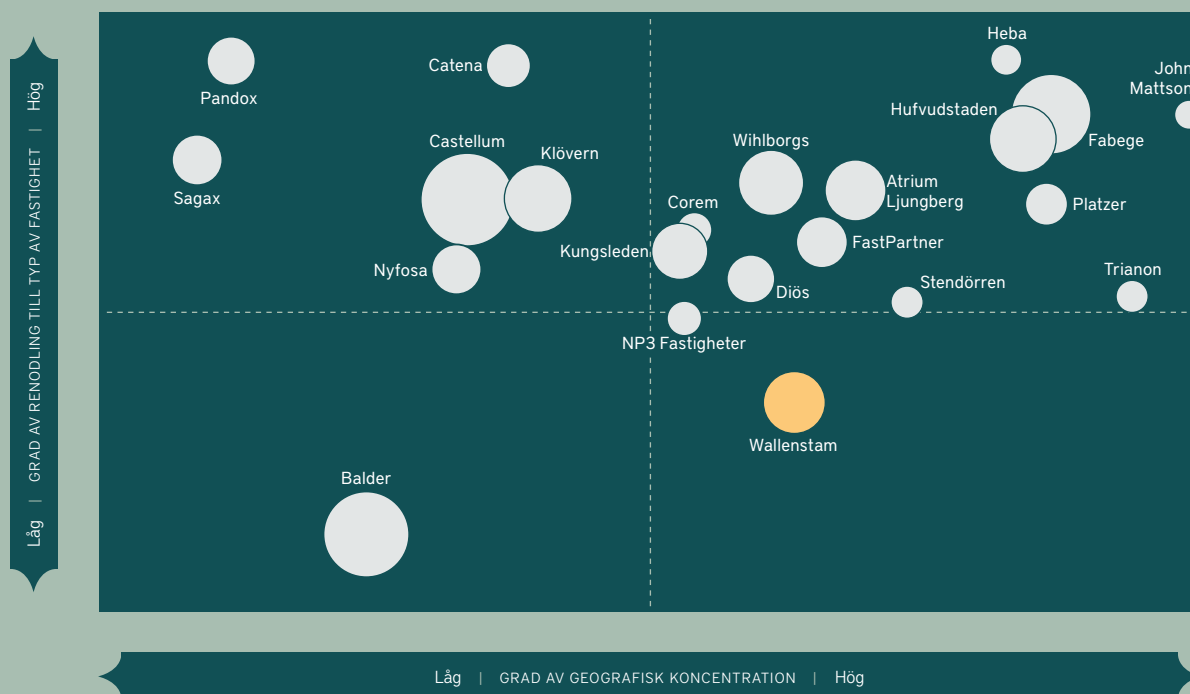
Marknadsutblick

2020 var ett år som i stort präglades av en enda sak – covid-19. Pandemin har påverkat Wallenstam såväl som de marknader där vi verkar, i olika grad beroende på bransch och verksamhetsområde.

Våra kommersiella fastigheter, med cirka hälften av beståndet bestående av kontor, finns främst i innerstadslägen i Göteborg. Vi upplever att efterfrågan på centrala kontorsytor i Göteborg är fortsatt stabil. Butiks- och restaurangytor har i större grad påverkats av den pågående pandemin, vilken har påskyndat omställningen för exempelvis handeln.

Våra cirka 10 000 hyreslägenheter finns i attraktiva lägen i Göteborg, Stockholm och Uppsala, orter där det sedan länge och även fortsättningsvis råder stor brist på bostäder, och där efterfrågan således är stor. Genom flexibilitet och lyhördhet för marknadens behov kan vi anpassa vår verksamhet till utvecklingen och vad som efterfrågas.

WALLENSTAMS KONCENTRATIONSSTRATEGI



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: Nordanö

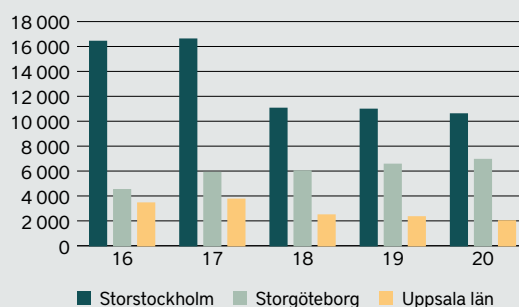
Bostadsbyggandet på Wallenstams marknader

Behovet av bostäder i storstäderna är mycket stort. I vår egen kö till våra nyproducerade hyresrätter i Göteborg, Stockholm och Uppsala har cirka 130 000 personer registrerat sig.

Under 2020 påbörjades 12 095 bostäder i Stockholmsregionen. 10 584 av bostäderna var lägenheter i flerbostadshus, varav 65 % utgjordes av hyresrätter. Av Uppsalas påbörjade 2 668 bostäder var 1 997 stycken lägenheter i flerbostadshus, varav 50 % var hyresrätter. I Göteborg påbörjades 7 909 bostäder. Av dessa var 6 927 lägenheter i flerbostadshus, varav 59 % hyresrätter.

PÅBÖRJADE LÄGENHETER PÅ WALLENSTAMS MARKNADER

Antal lgh



Marina Fritsche

Vvd Wallenstam AB, Regionchef Göteborg



Hur har pandemin påverkat verksamheten under 2020?

– Covid-19 har såklart inneburit att vi fått vara ännu mer flexibla och tillgängliga för våra hyresgäster. Hela besöksnäringen sattes på paus tidigt i under våren 2020, vilket påverkade framför allt butiker, restauranger och ett fåtal av våra kontorshyresgäster i vissa branscher. Vi har lagt mycket tid och engagemang för att stötta våra hyresgäster som haft det tufft i den här extrema situationen.

Samtidigt har vi sett mycket positivt under året, bland annat i våra stora stadsutvecklingsprojekt Kallebäckers Terrasser och Mölnlycke Fabriker, där byggnationen löpt på som planerat. Vi ser också att kontorsmarknaden fortsatt fungerar bra, det finns helt klart en efterfrågan på kontorslokaler i våra centrala lägen.

Hur ser du på nuläget?

– Nu hoppas jag på att marknaden, branschen och livet snart kommer att återgå till det normala. Utmaningen är såklart att vi inte vet vad som händer med pandemin under nästa år, hur snabbt samhället och de mest utsatta branscherna återhämtar sig, men jag känner mig trygg och ser positivt på framtiden för vår del. Vi ser att våra bostäder är väldigt efterfrågade, kön till vår nyproduktion växer och vi hade rekordmånga lägenheter under byggnation under 2020. Vi arbetar hela tiden med att hitta nya platser att bygga på. Centrala Göteborg behöver fler bostäder, och vi har många idéer kring hur vi kan förtäta innerstaden ytterligare.

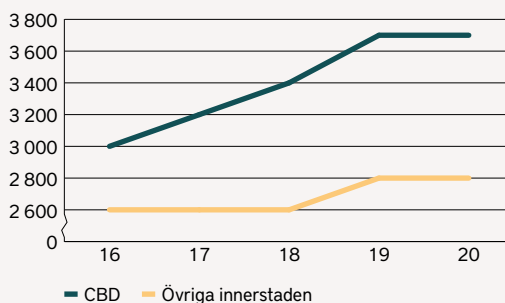
Vad händer under 2021?

– För region Göteborgs del kommer 2020 års höga nybyggnationstakt landa in som färdigställda lägenheter under 2021, så det blir ett stort fokus på inflyttningar. Bland annat blir projektet Godhems Backe och de första bostäderna i stadsutvecklingsområdet Kallebäckers Terrasser, som är en del av jubileumssatsningen BoStad2021, helt färdigställda och inflyttade.

Det är också positivt att Göteborgs styrande politiker har fattat beslut om att nu ta tag i upprustningen av Avenyn. Vi ser fram emot att komma igång med det arbetet och tillsammans satsa på området för att stärka attraktiviteten ytterligare.

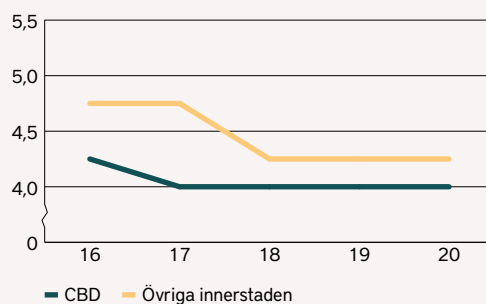
HYRESNIVÅER (PRIMEHYRA) KONTOR GÖTEBORG

Kr/kvm



DIREKTAVKASTNINGSKRAV FÖR KONTORSFASTIGHETER GÖTEBORG

%

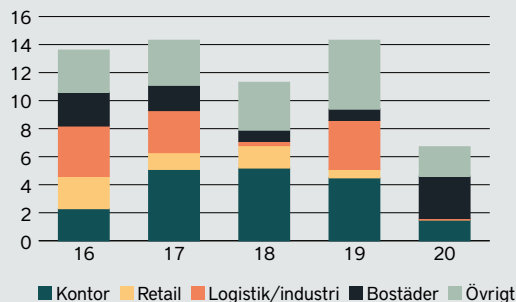


Hyresutveckling för kontorslokaler i Göteborg

I Göteborg har det under flera år funnits en obalans med högre efterfrågan än utbud, vilket har lett till stark hyresutveckling. Primehyran för kontor, de högsta hyrorna i de finaste lokalerna (baserat på observerade uthyrningar över 500 kvm), är cirka 3 700 kr/kvm i CBD (Central Business District) och 2 800 kr/kvm i övriga innerstaden.

TRANSAKTIONSVOLYM GÖTEBORG

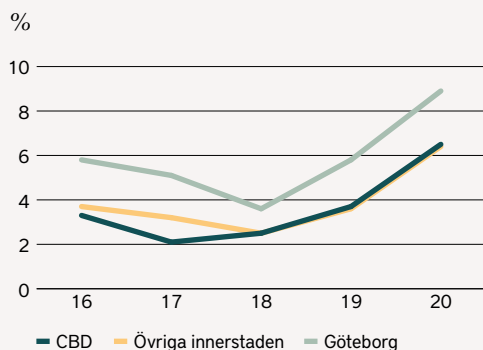
Mdr



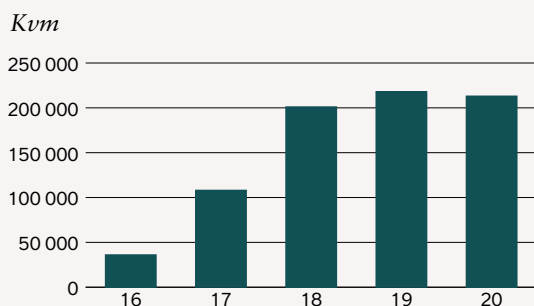
Transaktionsmarknaden i Stockholm och Göteborg

Transaktionsmarknaden under 2020 var stark, särskilt med tanke på rådande pandemi. Framför allt det andra kvartalet blev lidande av den nya situationen, där osäkerhet rådde kring vart marknaden var på väg. Totalt nåddes en volym om cirka 193 Mdr i Sverige som helhet, en minskning om 22 % från föregående år. Stockholm stod för 54,7 Mdr eller cirka 28 %

VAKANSGRAD KONTOR GÖTEBORG



KONTORSYTA UNDER PRODUKTION GÖTEBORG OCH MÖLNDAL



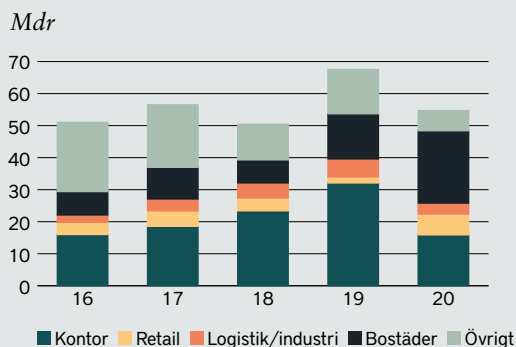
Vakansgrad och nyproduktion av kontor

2020 uppgick vakansgraden för kontor till 8,9 % i Göteborg som helhet, och 6,5 % i CBD. Vakansgraden för Wallenstams kommersiella fastigheter uppgår till 5,6 %.

Kontorsyta under produktion har ökat de senaste åren, även om volymen vid slutet av 2020 var något lägre än vid föregående årsskifte. Den färdigställda nyproduktionsvolymen av kontorsytor i Göteborg uppgick till 11 900 kvm 2020. Det är en klar minskning från föregående år. De kommande åren beräknas dock nyproducerade kommersiella ytor öka igen i både CBD och innerstaden.

De generella hyresnivåerna i CBD motsvarar hyresnivåerna i nyproduktion strax utanför CBD.

TRANSAKTIONSVOLYM STOCKHOLM



av 2020 års volym. Bostäder var det största segmentet med 22,6 Mdr, följt av kontor med 15,9 Mdr i genomförda transaktioner. I Göteborg genomfördes transaktioner till ett värde om cirka 6,7 Mdr under 2020, vilket är mindre än hälften av volymen under föregående år. Det största segmentet var även här bostäder om cirka 3,0 Mdr, följt av kontor om cirka 1,5 Mdr.

Mathias Aronsson

Vvd Wallenstam AB, Regionchef Stockholm och Uppsala



Vilka är dina reflektioner kring 2020?

– Det har varit ett märkligt år, där vi på många sätt fått ställa om och prova nya arbetssätt och lösningar. Vi har haft ett rekordår gällande antalet inflyttningar i våra lägenheter, vilket naturligtvis har inneburit en utmaning under de förutsättningar som covid-19 fört med sig. Tack vare en fantastisk insats från alla medarbetare, med nya rutiner exempelvis för digitala visningar, har vi kunnat välkomna hyresgäster till drygt 1 000 nya lägenheter i vår nyproduktion och därutöver till lägenheter som under året blivit lediga i vårt befintliga bestånd. Vi har också fokuserat på våra lokalhyresgäster, att stötta och hjälpa dem som drabbats av pandemins effekter.

Hur har vår nyproduktion påverkats?

– Våra nyproduktionsprojekt har löpt på under året och vi hade per årsskiftet 857 lägenheter i produktion, bland annat i stadsutvecklingsområdet Umami Park i Sundbyberg. Några av projekten har under pandemin drabbats av smärre förseningar av byggmaterial, detta är dock inget som påverkat projekten som helhet. Efterfrågan är fortsatt hög och under 2021 kommer vi förhoppningsvis att byggstarta många nya lägenheter i region Stockholm och Uppsala.

Vad ser du fram emot 2021?

– Vi har fortsatt arbetet med anskaffning av byggrätter, och jag kan glädjande nog konstatera att vi genom ett antal affärer och markanvisningar kan summera till ungefär 2 400 nya byggrätter 2020. Alla dessa nya projekt ser jag fram emot att vi ska sätta tänderna i under 2021 och driva vidare för att så småningom kunna erbjuda lika många lägenheter till marknaden.

Sedan hoppas jag, precis som så många andra, att vi ska kunna lägga tiden med covid-19 bakom oss. Men även om viruset fortsätter härja är vi väl rustade, och jag känner mig trygg i att vår verksamhet fungerar även i utmanande tider.

REGIONFAKTA

	STORGÖTEBORG		STOCKHOLMS LÄN		UPPSALA LÄN	
	Utfall 2020	Trend 2021	Utfall 2020	Trend 2021	Utfall 2020	Trend 2021
Antal invånare	1 049 592	↗	2 391 990	↗	388 394	↗
Nettoinflyttning, antal invånare	3 471	↘	3 522	↘	3 573	↘
Arbetslöshet, %	8,0*	↗	7,8	↗	8,0	↗
Sysselsättning, %	68,3*	↘	71,5	↘	64,6	↘
Bostäder						
Hyresnivå nyprod kr/kvm/år	1 850–2 300	→	2 100–2 700	→	1 800–2 200	→
Vakansgrad, %	0	→	0	→	0	→
Direktavkastningsnivå, %	1,5–3,5	→	1,5–3,0	→	2,0–4,0	→
Antal påbörjade lägenheter, st	6 927	↗	10 584	→	1 997	→
Hyresmarknadens storlek, Mdr	13,5	↗	28,6	↗	3,2	↗
Hyresmarknadens tillväxt jämfört med 2019, %	2,1		3,8		5,9	
Kontor centrumläge						
Hyresnivå A-Läge kr/kvm/år	2 800–4 000	→				
Vakansgrad, %	6,5	→				
Direktavkastningsnivå, %	4,0–4,5	→				
Butik centrumläge						
Hyresnivå A-läge kr/kvm/år	3 500–9 000	→				
Vakansgrad, %	3,0–5,0	→				
Direktavkastningsnivå, %	4,0–5,0	→				
Total kontors- och butiksytta (Göteborg), kvm	5 260 000	↗				
Fördelning bostäder						
Småhus Kommunala hyresrätter Övriga hyresrätter Bostadsrätter						

* Avser hela Västra Götalands län.

MARKNADSANDELAR HYRESRÄTTER STORGÖTEBORG

Fastighetsbolag	Marknadsandel, %
Wallenstam	2
Poseidon	16
Bostadsbolaget	14
Familjebostäder	11
Stena Fastigheter	4
SGS Studentbostäder	4
Balder Fastigheter	2
Övriga	47
Totalt	100

MARKNADSANDELAR KONTORS- OCH BUTIKSLOKALER GÖTEBORG

Fastighetsbolag	Marknadsandel, %
Wallenstam	6
Platzer	9
Vasakronan	7
Balder Fastigheter	6
Castellum	6
Övriga	66
Totalt	100

MARKNADSANDELAR HYRESRÄTTER STORSTOCKHOLM

Fastighetsbolag	Marknadsandel, %
Wallenstam	2
Stockholms hem	9
Svenska Bostäder	8
Familjebostäder	6
Hembla	4
Stiftelsen Stockholms Studentbostäder	3
Stockholms Kooperativa Bostadsförening	2
Stena Fastigheter	2
Akelius	2
Einar Mattsson	2
Övriga	60
Totalt	100

Marknadsandelen är beräknad utifrån respektive fastighetsägares rapporterade kontors- och butiksytta i relation till den totala kontors- och butiksytan i Göteborgs kommun såsom den är bedömd av Business Region Göteborg.

Wallenstam som delägare i Convendum och Colive

Moderna och flexibla coworkingytor

Flexibla kontorslösningar har blivit ett naturligt inslag i stadsbilden och på den svenska kontorsmarknaden, i synnerhet i storstäderna. Den nya hyresformen tillmötesgår behovet och önskemålen om ökad flexibilitet och Wallenstam ser stora möjligheter i coworkingkonceptet som ett komplement till sedvanliga kontorslösningar.

Coworkingaktören Convendum erbjuder moderna och effektiva kontorslösningar i bra lägen i större städers centrala affärsområden. Hittills har bolaget etablerat 13 stycken center för coworking med fokus på flexibilitet, service, teknik och design i Stockholm och Göteborg. Bolaget är idag hyresgäst till Wallenstam på Avenyn i Göteborg, och kommer även att etablera sig i Umami Park i Sundbyberg, där Wallenstam utvecklar ett nytt område med både bostäder och kommersiella ytor för olika verksamheter.

Det finns en stark efterfrågan på Convendums erbjudande, bland annat som ett resultat av en förändring mot ett mer mobilt och distansbaserat arbetssätt och att en del företag söker ökad flexibilitet i sina kontorslösningar.

Wallenstam blev delägare i Convendum 2018. Under 2019 och 2020 förvärvades ytterligare aktier.

WALLENSTAMS ÄGANDE I CONVENDUM

Andel kapital: 34,6 %. **Andel röster:** 31,6 %.



Convendum

HANS WALLENSTAM, VD:

"Convendum är specialiserade på en uthyrningsform som kompletterar Wallenstams verksamhet. Vi tror på det flexibla coworkingkonceptet, och Convendum har ett välutvecklat och attraktivt erbjudande som vi ser intressanta möjligheter i."



Colive

HANS WALLENSTAM, VD:

"Vi vill möta det ökade intresset som vi ser för nya boendelösningar. Det ska bli spännande att följa utvecklingen för det moderna kollektivboendet – genom Colive. Jag hoppas och tror att det kan bli en populär produkt i dagens samhälle."

Delningsbostäder för ett modernt kollektivboende

Vi är lyhörda för hur marknaden och efterfrågan utvecklas, och anpassar vår verksamhet efter det. Det innebär att vi också prövar nya typer av boendeformer, som till exempel delningslägenheter, ett modernt kollektivboende.

Konceptet innebär att fyra-tolv personer delar på umgängesytor och kök, och har ett eget sovrum. De gemensamma ytorna är möblerade, köken fullt utrustade och i hyran ingår dessutom viss service, så som städning av gemensamma ytor. Lägenheterna, som Wallenstam byggt och äger, hyrs ut via Colive som grundades 2018 och är Sveriges största och första coliving-operatör.

Under 2020 introducerades Wallenstams 17 första delningslägenheter med 85 uthyrningsrum i projektet Parkstråket i Hanninge. I dagsläget pågår planering för ytterligare en coliving-hub i Kallebäcks Terrasser i Göteborg. De 12 delningslägenheterna med totalt 121 uthyrningsrum beräknas vara inflyttningsklara under 2022. Wallenstam är delägare i Colive sedan 2020.

WALLENSTAMS ÄGANDE I COLIVE

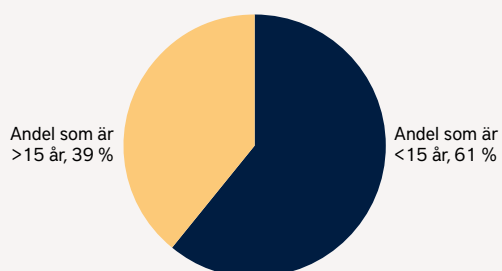
Andel kapital: 25 %. **Andel röster:** 25 %.

RESTAURANG TAVOLO

New York möter Italien i Artilleristallarna

I slutet av september slog Götaplatsgruppen upp dörrarna till restaurang Tavolo i den spatiösa lokalen på Magasinsgatan i Göteborg. Äldre detaljer har bevarats och tillsammans med den genomtänkta inredningen skapas en mysig och tidlös atmosfär. Redan veckan före öppningsdagen hade fler än 11 000 personer bokat bord.

BOSTADSFÄSTIGHETERNAS ÅLDER



FASTIGHETSBESTÅND, KVM I TUSENTAL

Lokaltyp	2020-12-31	2019-12-31	Förändring
Bostäder	600	570	30
Kontor	240	236	4
Butiker/restaurang/bio	106	110	-4
Industri/lager	94	103	-9
Utbildning/vård	54	30	24
Övrigt	23	36	-13
Garage	118	115	3
Totalt	1 235	1 200	35

Fastighetsförvaltning

Vi förvaltar 226 fastigheter om totalt 1,2 miljoner kvadratmeter, med ett fastighetsvärde om 58 Mdr. Bostadsfastigheterna finns samlade i tillväxtregionerna Göteborg, Stockholm och Uppsala, medan de kommersiella fastigheterna främst är koncentrerade till Göteborgs innerstad. Fastighetsförvaltningen är grundläggande i vår affärsmodell, med fokus på utveckling, nöjda kunder, effektivitet och lönsamhet.

Fastighetsbestånd

I förvaltningsfastigheterna ingår dels fastigheter i löpande förvaltning, dels projektfastigheter för eget innehav som är under ny-, till- eller ombyggnation. Exploateringsfastigheter, såsom bostadsrätter, uppförs med avsikt att säljas och ingår inte som förvaltningsfastigheter.

Vi har en väl avvägd fördelning mellan bostadsfastigheter och kommersiella fastigheter i bra, attraktiva lägen och med en god standard. Cirka 60 % av vårt bostadsbestånd avseende yta är 15 år eller nyare. Av våra cirka 10 000 lägenheter finns 5 246 i Stockholm, 4 158 i Göteborg och 542 i Uppsala. Lägenhetsstrukturen motsvarar marknadens efterfrågan väl. 66 % av lägenheterna har 2 till 3 rum och kök.

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

Förvärv och försäljningar

Under året har vi förvärvat fastigheter och mark på samtliga orter där vi är verksamma, affärer som medför möjlighet till kommande nyproduktion som skapar värdetillväxt och tillför bostäder till marknaden. I december sålde vi vår nyproducerade exploateringsfastighet New York på Gärdet i Stockholm. För detaljer, se tabell på sid. 149.

Förvaltning med kundfokus

Vi strävar efter att ständigt utvecklas och på bästa sätt motsvara våra kunders förväntningar på sitt boende, på sin arbetsplats och på oss som hyresvärd. Vår ledstjärna Kund tydliggör hur viktig kunden är för vår verksamhet, och vi arbetar kontinuerligt för att ta hand om våra hyresgästers behov, önskemål och synpunkter. Läs mer på sid. 6.

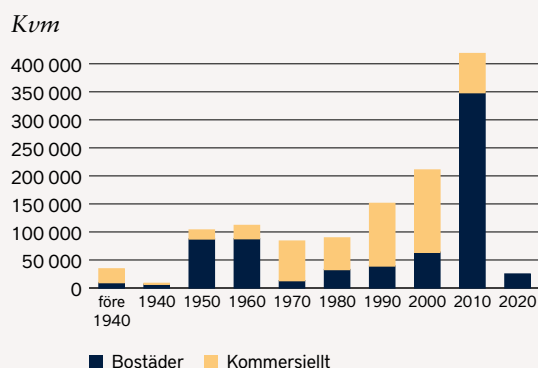
Genom arbete med att utveckla bostäder, lokaler, fastigheter och områdena runt omkring skapar vi värde för våra kunder, besökare, för bolaget och våra aktieägare. Förvaltningen och den dagliga driften sker med hållbarhetsfokus och enligt utvecklade planer, rutiner och processer.

I Göteborgs innerstad har vi tidigare lagt vissa planerade projekt i det kommersiella beståndet. Till exempel har vi passat på att göra fasadrenovering under en period när antalet kunder till följd av pandemin varit färre, och på så sätt har vi inte behövt störa verksamheten lika mycket.

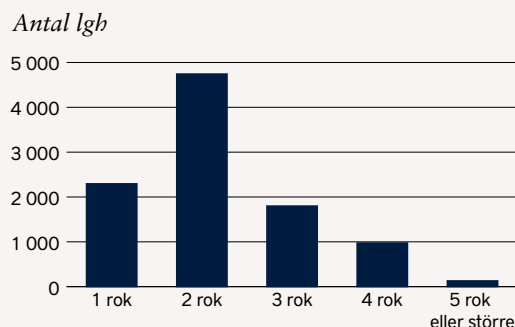
Vi har även anpassat driften av fastigheterna på olika sätt, till exempel har vi kompletterat med fler käll i vissa soprum när fler människor är hemma, och anpassat klimatet i kommersiella lokaler utifrån att färre personer vistas där samtidigt. Städningen har anpassats med mer fokus på rengöring av entréer, hissar och kontaktytor.

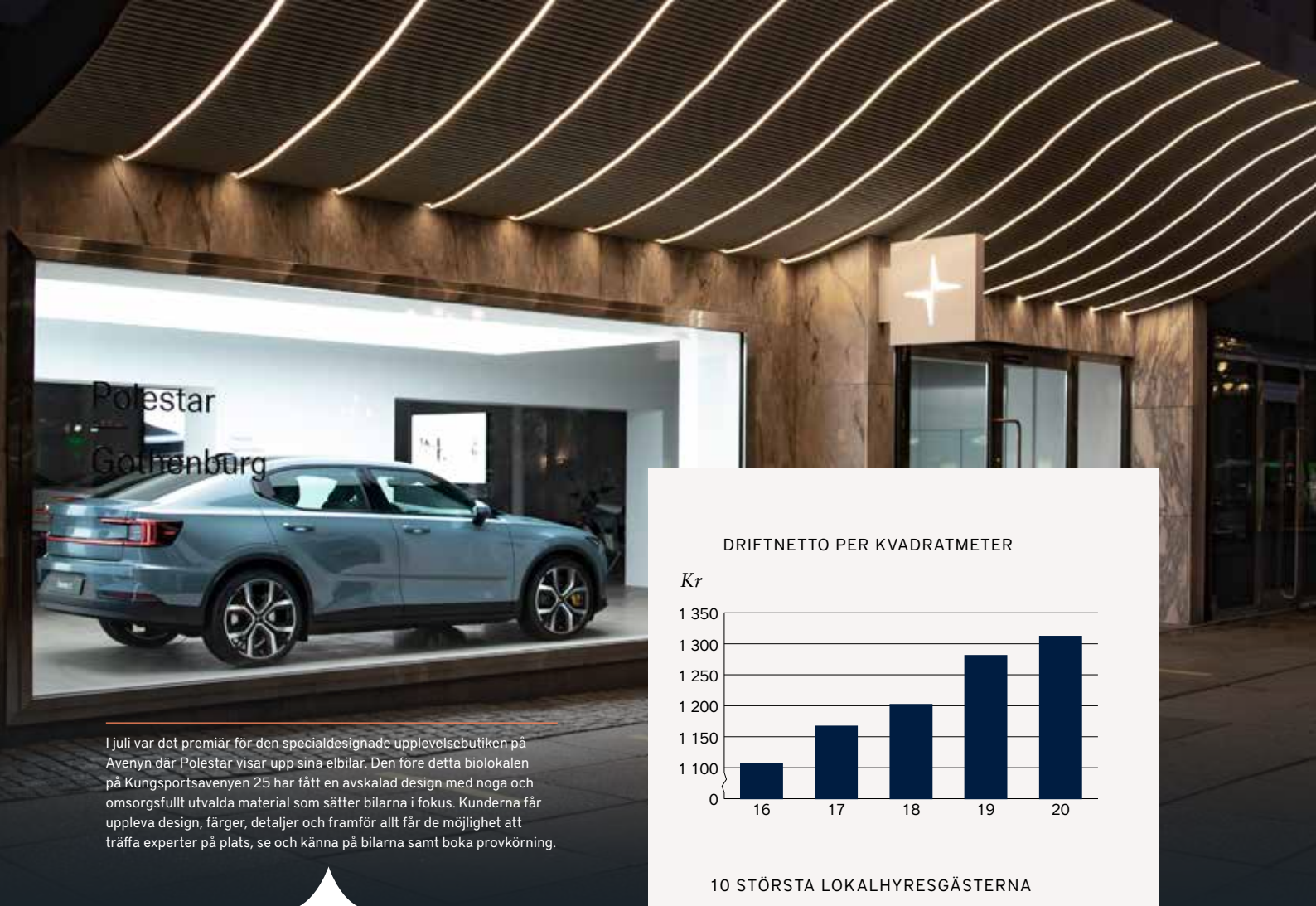
Under året har vi också uppdaterat tekniska lösningar för att framtidssäkra fastigheternas energisystem och genomfört ett flertal energisparprojekt för att reducera

FASTIGHETERNAS BYGGÅR/OMBYGGNADSÅR



FÖRDELNING LÄGENHETSBESTÅNDET





I juli var det premiär för den specialdesignade upplevelsebutiken på Avenyn där Polestar visar upp sina elbilar. Den före detta biolokalen på Kungälvssavens 25 har fått en avskalad design med noga och omsorgsfullt utvalda material som sätter bilarna i fokus. Kunderna får uppleva design, färger, detaljer och framför allt får de möjlighet att träffa experter på plats, se och känna på bilarna samt boka provkörning.

CO₂-utsläppen. Till exempel har vi bytt ut fjärrvärme-centraler till nya, mer effektiva värmepumpar och energisnålare pumpar, genomfört ett vattenbesparingsprojekt omfattande cirka 400 lägenheter och monterat inomhus-temperaturgivare för att säkerställa inomhusklimatet hos hyresgästerna.

Utveckling av våra fastigheter

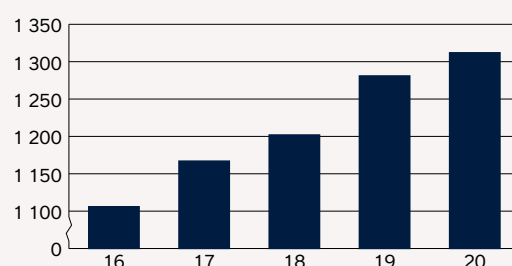
Vi har ett stort engagemang i utvecklingen av våra fastigheter för att på bästa sätt skapa fina och trygga boendemiljöer och goda förutsättningar för de olika verksamheter som bedrivs. Till exempel genomför vi anpassningar utifrån hyresgästernas behov och upprustning av fastigheten och området runt omkring för att skapa trivsamma miljöer. Det är angeläget för oss att utveckla platser, miljöer och upplevelser som bidrar till ett levande och attraktivt gaturum och ett bra kundunderlag till de hyresgäster som bedriver verksamheter i markplan. För våra kontorshyresgäster är det viktigt att det finns service, butiker och restauranger som ger liv i närområdet. Vi ser därför alltid till helheten så att olika verksamheter kan komplettera varandra. Aktiviteter och insatser sker både på vårt initiativ och tillsammans med andra aktörer på plats, samt med staden och samverkansföreningar som Avenyiföreningen, Innerstaden Göteborg och Göteborg Citysamverkan.

Aktiv uthyrning

Uthyrningsgraden i våra fastigheter är stabil och är totalt sett 98 % avseende yta. Våra bostäder är fullt uthyrda och

DRIFTNETTO PER KVADRATMETER

Kr



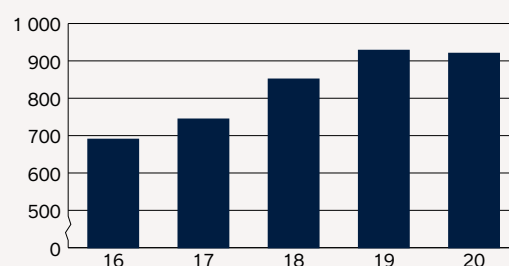
10 STÖRSTA LOKALHYRESGÄSTERNA

Hyresgäst	Yta, kvm
Göteborgs Stad	19 846
Essity Hygiene and Health AB	15 639
Filmstaden AB	14 508
Academedia AB	11 427
Riksarkivet	11 000
Västra Götalandsregionen	10 128
ICA Fastigheter AB	6 906
Sandryds Handels AB	6 730
Folkuniversitetet	6 308
Frisk Service i Göteborg AB	6 212
Summa	108 704

Våra tio största hyresgästers hyresvärde motsvarar 8 % av det totala hyresvärdet eller 17 % av hyresvärdet i det kommersiella beståndet. Den uthyrda ytan motsvarar 21 % av den totala ytan i det kommersiella beståndet.

FÖRVALTNINGSRESULTAT FASTIGHETER PER KVM

Kr



vi märker en stor efterfrågan på både vår nyproduktion och de lägenheter som hyrs ut i vårt befintliga bestånd.

I vår egen bostadskö till våra nyproducerade lägenheter i Göteborg, Stockholm och Uppsala hade per årsskiftet 2020/2021 cirka 130 000 personer registrerat sig. Via kön förmedlas merparten av våra nyproducerade lägenheter i Göteborg, samt hälften av nyproduktionen i Stockholm och Uppsala. Resterande nyproduktion samt lägenheter som blir lediga i befintligt bestånd förmedlas i Stockholm och Uppsala via bostadsförmedlingen i respektive stad, och i Göteborg via HomeQ.

För att bidra till en sund och rättvis bostadsmarknad arbetar vi strukturerat mot oriktiga hyresförhållanden, vilket framför allt handlar om fall av olovlig andrahandsuthyrning. Att veta vem som bor i huset är viktigt för oss som hyresvärd, men också för våra hyresgäster ur ett trygghetssperspektiv.

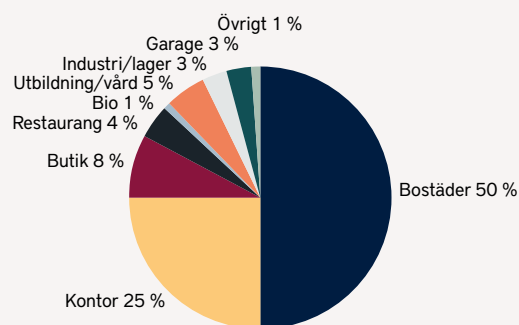
Trots pandemin ser vi en stabil efterfrågan på våra lokaler, i synnerhet på våra kontorsytor.

Under året har 1 334 nybyggda bostäder, varav 1 284 hyresrätter, blivit inflyttningsklara vilket är det högsta antalet någonsin under ett år. Våra uthyrare har arbetat med visningar, kontraktsskrivning och inflyttningar i nyproduktionsprojekt såväl som att hyra ut de lägenheter som blivit lediga i det befintliga beståndet. Pandemin har gjort att den digitaliseringsprocess för uthyrningen som till viss del var påbörjad implementerades under bara någon månad. Den största omställningen rör lägenhetsvisningarna som nu sker enbart digitalt, dels som en film, dels som en virtuell visning där lägenhetssökande kan klicka sig runt i lägenheten. I det befintliga beståndet har uthyrningarna skett på ritning, och i vissa fall har lägenheten filmats vid besiktningen. Då merparten av kontraktsskrivningarna skett digitalt har de enda fysiska mötena ägt rum vid nyckelutlämningen. Den digitaliserade uthyrningsprocessen har varit uppskattad och är något vi kommer att fortsätta med.

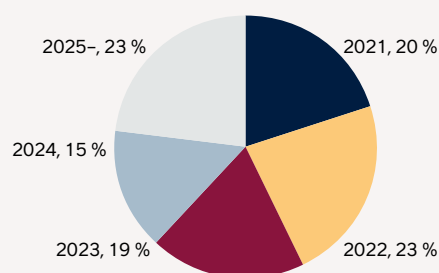
Trots pandemin ser vi en stabil efterfrågan på våra lokaler, i synnerhet på våra kontorsytor som utgör 19 % av vår totala yta. Butiker och restauranger, 9 % av ytan, har i större grad påverkats av den pågående covid-19-pandemin. Flera uthyrningsprocesser som var igång i början av året pausades när pandemin tog fart under våren. Efter sommaren togs många diskussioner upp igen och flera nya uthyrningar har gjorts. Under året har vi tecknat cirka 100 nya kommersiella avtal som omfattar cirka 23 000 kvm. Uthyrningsgraden för våra kommersiella fastigheter uppgick vid årsskiftet till 94 % avseende yta. I det kommersiella beståndet bör det finnas en viss vakans för att effektivt kunna möta kundernas förändrade behov.

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 månat om att vara extra tillgängliga för våra kunder, som många haft tuffa förutsättningar till följd av pandemin. Tillsammans har vi jobbat för att hitta

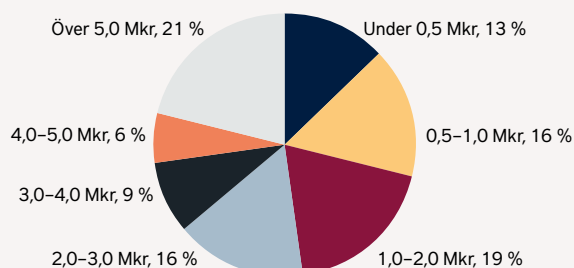
FÖRDELNING HYRESVÄRDE PER LOKALTYP



LÖPTIDER HYRESKONTRAKT LOKALER, HYRESVÄRDE



STORLEK HYRESKONTRAKT LOKALER



lösningar som underlättar för kunderna att driva sina verksamheter vidare.

Återköpsgraden, som speglar hur stor andel av uppsägningbara kontrakt som förlängs, var 87 % för 2020. Det totala hyresvärdet för outhyrda kommersiella ytor uppgår till cirka 77 Mkr per årsskiftet.

Hyresintäkter

Hyresintäkterna för 2020 uppgick till 2 131 Mkr (2 026), en ökning med 5 %. Ökningen kommer i huvudsak från vår färdigställda nyproduktion som kommit in i vår drift.

HYRESINTÄKTER, MKR

	2020	2019
Region Göteborg	1 410	1 390
Region Stockholm	721	636
Totalt	2 131	2 026



FASADBELYSNING

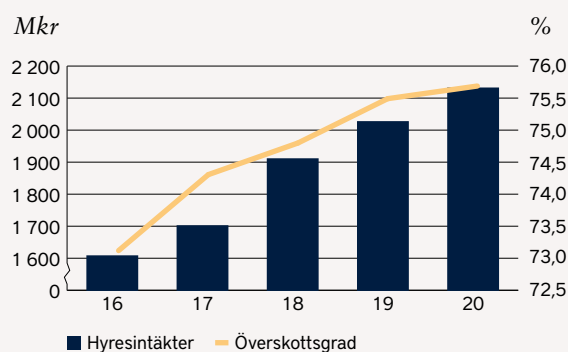
Vi sätter ljus på Göteborgs innerstad

I samband med fasadrenovering och en allmän ansiktslyftning av flera av våra fastigheter längs Avenyn och inom Vallgraven passade vi på att bidra till mer ljus i centrala Göteborg. En satsning som exponerar våra hyresgästers verksamheter och våra fina fasader på ett vackert sätt, men även bidrar till en allmän trivsel och trygghet i gaturummet.

Hyresavtalen för bostäder och parkeringar löper på tre månader med automatisk förlängning, och hyresbeloppen omförhandlas i regel en gång per år. Under 2020 uppgick hyreshöjningarna för bashyran i jämförbart bostadsbestånd till i genomsnitt 1,8 %.

I vårt kommersiella bestånd är den genomsnittliga löptiden på kontrakt 2,3 år (2,0). Av kontraktens hyresvärde kan 20 % (24) omförhandlas under 2021 men en affärsmässig bedömning görs för varje avtal. Hyresavtal överstigande 1 Mkr utgör cirka 70 % av bolagets kommersiella hyresintäkter. Bashyran för Wallenstams lokaler har i jämförbart bestånd ökat med 4,7 % före tillägg, mot föregående år, främst som en effekt av genomförda nyuthyrningar och omförhandlingar samt indexuppräknningar.

HYRESINTÄKTER OCH ÖVERSKOTTSGRAD



Fastigheternas värde

Förvaltningsfastigheternas marknadsvärde uppgick vid årsskiftet till 57 933 Mkr (52 354), och inkluderar både fastigheter i drift och hyresfastigheter för egen förvaltning under uppförande. Exklusive pågående nybyggnationer motsvarar det cirka 41 500 kr/kvm (38 900).

Vårt eget arbete med nyproduktion och utveckling av fastigheter är viktiga beståndsdelar för en hållbar och lönsam värdetillväxt. Under 2020 har 4 347 Mkr (3 781) investerats i förvaltningsfastigheter, varav 460 Mkr (511) avser förvärv och 3 887 Mkr (3 270) ny-, till- och ombyggnationer. Det värde som skapas genom vår nyproduktion av förvaltningsfastigheter särredovisas på egen rad i resultaträkningen. Här ingår resultatet av nyproducerade hyresfastigheter för egen förvaltning under uppförandetiden och till dess att de varit i drift i ett kalenderår. Värdeförändringar som uppkommer efter att de nyproducerade fastigheterna varit i drift i ett kalenderår ingår i de värdeförändringar som redovisas för beståndet i övrigt. Nyttjanderättsvärdet för mark upplåten med tomträtt redovisas som en del av fastigheternas värde.

FASTIGHETSBESTÅNDETS FÖRÄNDRING

	Bokfört värde, Mkr
Fastighetsbestånd 1 januari 2020	52 354
+ Förvärv	460
+ Byggnationer	3 887
- Försäljningar	-
+ Nyttjanderättstillgång tomträtt	73
+ Värdeförändring fastigheter	1 339
- Omklassificering exploateringsfastigheter	-180
Fastighetsbestånd 31 december 2020	57 933

Fastighetens unika förutsättningar är avgörande för dess värde, där stor vikt läggs vid läge och standard. Vårt fastighetsbestånd är koncentrerat till bra lägen i attraktiva storstadsregioner och står sig väl värdemässigt oavsett konjunkturläge. Effekterna av covid-19 har lett till en svårbedömd marknad och under 2020 har endast några mindre justeringar av direktavkastningskravet gjorts. Det genomsnittliga direktavkastningskravet för Wallenstams kommersiella fastigheter uppgår till 4,5 % och för bostadsfastigheterna till 3,1 %.

Vårt fastighetsbestånd är koncentrerat till bra lägen i attraktiva storstadsregioner och står sig väl värdemässigt oavsett konjunkturläge.

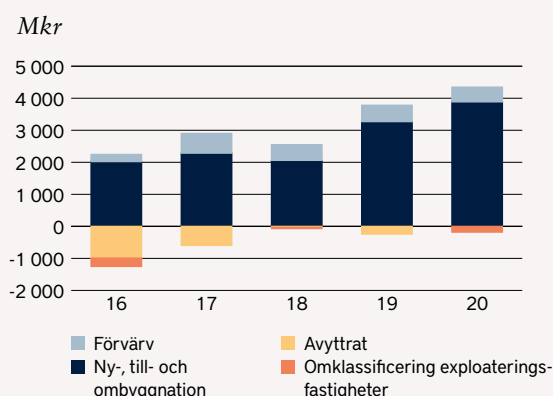
Värdering av fastigheter

Wallenstam värderar fastigheterna internt. Vi har god marknads- och fastighetskunskap genom en aktiv bevakning 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.

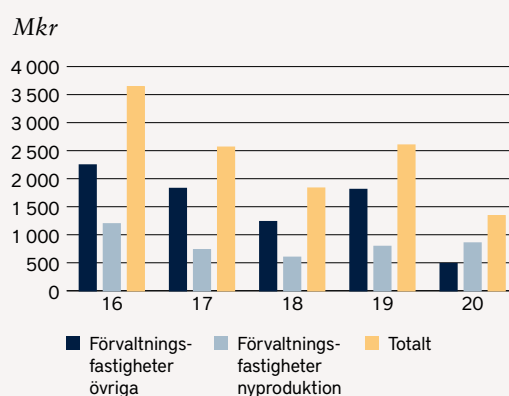
Värdering till verkligt värde

Förvaltningsfastigheter värderas till verkligt värde och fördelas på fyra olika kategorier: förvaltningsfastigheter i drift, pågående nyproduktion av hyresrätter för egen

FÖRVÄRV, BYGGNATION OCH FÖRSÄLJNING AV FÖRVALTNINGSFASTIGHETER



VÄRDEFÖRÄNDRING FÖRVALTNINGSFASTIGHETER



förvaltning, förvaltningsfastigheter som genomgår en omfattande ombyggnation samt mark och byggrätter.

FÖRVALTNINGSFASTIGHETER I DRIFT

Förvaltningsfastigheter i drift värderas till verkligt värde genom en direktavkastningsvärdering. Vi gör årligen ett stort antal värderingar, dels av det egna fastighetsbeståndet, dels av objekt som är aktuella för förvärv. Analys av dessa fastighetsaffärer, genomförda eller ej, är en av parametrarna som beaktas vid värderingen. Fastigheternas värde är beroende av marknadens villkor som förändras över tid. Det görs analyser av hyresnivåer, kontraktslängd, vakans- respektive hyresutveckling samt planerade investeringar. Även befintliga hyresgäster och förutsättningar på kreditmarknaden analyseras och beaktas.

I bedömningen av fastigheternas värde används olika direktavkastningskrav. Dessa beaktas utifrån respektive marknad. Direktavkastningskravet speglar marknadsförutsättningarna och differentieras utifrån var fastigheten är belägen, skick, typ av fastighet, etc. Då våra fastigheter värderas enskilt tas ingen hänsyn till den portföljpremie som kan finnas på fastighetsmarknaden.

Fastigheter som kontrakterats för försäljning med tillträde efter bokslutsdatum, värderas till försäljningspris från och med kontraktstidpunkten.

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.

WALLENSTAMS VÄRDERINGSMODELL

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

PÅGÅENDE NYPRODUKTION AV HYRESRÄTTER FÖR EGEN FÖRVALTNING

Verkligt värde för pågående nyproduktion av hyresrätter för egen förvaltning fastställs som anskaffningsvärde med tillägg av kalkylerat övervärde vid färdigställandetidpunkten i relation till byggnationens färdigställandegrad. Färdigställandegraden baseras på nedlagda kostnader.

FÖRVALTNINGSFASTIGHETER SOM GENOMGÅR EN OMFATTANDE OMBYGGNING

Verkligt värde för förvaltningsfastigheter som genomgår en omfattande ombyggnation baseras på värde före ombyggnation samt därefter nedlagda kostnader för ombyggnationsprojektet. När byggnaden färdigställts eller när avgörande förutsättningar som hyresnivå med säkerhet kunnat fastställas, direktavkastningsvärderas fastigheten åter.

MARK OCH BYGGRÄTTER

Mark och byggrätter på detaljplanerad mark värderas till marknadsvärde genom ortsprismetoden.

Värdering till anskaffningsvärde

EXPLOATERINGSFASTIGHETER

Exploateringsfastigheter är fastigheter som vi avser att uppföra för att avyttra vid färdigställandet, exempelvis bostadsrättsfastigheter.

Exploateringsfastigheter redovisas till det lägsta av anskaffningsvärde (nedlagda investeringar) och bedömt nettoförsäljningsvärde. Resultat redovisas när fastigheten eller lägenheten färdigställts och överlämnats till köparen. Marknads- och försäljningsomkostnader redovisas löpande i takt med att de uppkommer.

1 235 194 kvm

FASTIGHETSYTA TOTALT

Vi är verksamma i Göteborg, Stockholm och Uppsala. Cirka 50 % av ytan såväl som hyresvärdet består av bostäder. Kontor utgör cirka 20 % av ytan och cirka 25 % av hyresvärdet.

GENOMSNIITTLIGT DIREKTAVKASTNINGSKRAV FÖRVALTNINGSFASTIGHETER

Ort	Fastighetstyp	%
Stockholm	Bostäder	3,2
Stockholm	Kommersiella lokaler	4,6
Stockholm	Samhällsfastigheter	3,1
Göteborg	Bostäder	3,0
Göteborg	Kommersiella lokaler	4,5
Göteborg	Samhällsfastigheter	4,3

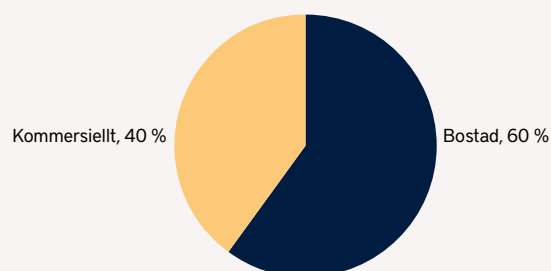


Fastighetsöversikt

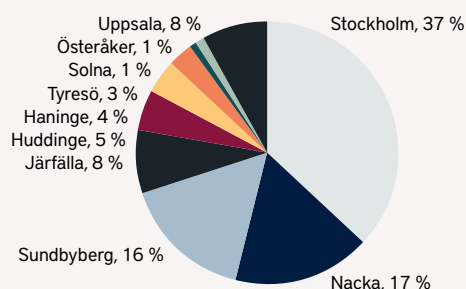
	Region Stockholm	Region Göteborg	Totalt 2020	Jämförelse 2019
Bostäder				
Yta, tusentals kvm	343,0	257,4	600,4	570,1
Andel av total yta, %	71,9	34,0	48,6	47,5
Andel av hyra, %	84,1	29,2	47,6	45,8
Snitthyra, kr/kvm	1 854	1 698	1 787	1 721
Kontor				
Yta, tusentals kvm	33,0	207,0	240,0	236,3
Andel av total yta, %	6,9	27,3	19,4	19,7
Andel av hyra, %	5,1	36,9	26,2	27,1
Snitthyra, kr/kvm	1 158	2 671	2 463	2 454
Butik/restaurang/bio				
Yta, tusentals kvm	12,7	93,7	106,4	110,3
Andel av total yta, %	2,7	12,3	8,6	9,2
Andel av hyra, %	3,7	18,9	13,8	14,9
Snitthyra, kr/kvm	2 187	3 040	2 938	2 899
Industri/lager				
Yta, tusentals kvm	9,2	84,7	93,9	102,9
Andel av total yta, %	1,9	11,2	7,6	8,6
Andel av hyra, %	0,9	4,3	3,1	3,1
Snitthyra, kr/kvm	733	752	750	644
Utbildning/vård				
Yta, tusentals kvm	6,0	48,4	54,3	30,3
Andel av total yta, %	1,2	6,4	4,4	2,5
Andel av hyra, %	1,9	7,0	5,3	3,0
Snitthyra, kr/kvm	2 388	2 165	2 190	2 087
Övrigt				
Yta, tusentals kvm	15,2	7,4	22,6	36,1
Andel av total yta, %	3,2	1,0	1,8	3,0
Andel av hyra, %	1,0	0,7	0,8	3,2
Snitthyra, kr/kvm	510	1 473	825	1 868
Garage/p-platser				
Garageyta, tusentals kvm*	58,2	59,4	117,6	114,8
Andel av total yta, %	12,2	7,8	9,5	9,6
Andel av hyra, %	3,4	3,0	3,1	2,9
Totalt				
Yta, tusentals kvm	477,3	757,9	1 235,2	1 200,7
Snitthyra, kr/kvm**	1 744	2 081	1 954	1 913

*Uppvärmad garageyta **Exklusive garage

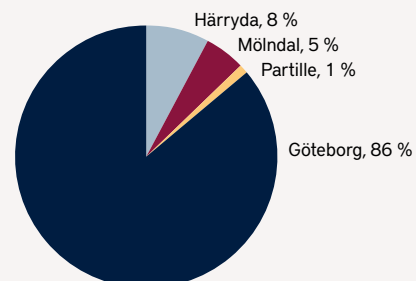
FÖRDELNING MARKNADSVÄRDE



FASTIGHETSBESTÅNDETS FÖRDELNING YTA PER KOMMUN, REGION STOCKHOLM



FASTIGHETSBESTÅNDETS FÖRDELNING YTA PER KOMMUN, REGION GÖTEBORG



FASTIGHETSVÄRDE VID ANDRA DIREKTAVKASTNINGSKRAV

	Mkr
0,50 procentenheter lägre	66 340
0,25 procentenheter lägre	61 782
0,10 procentenheter lägre	59 399
Fastighetsvärde enligt vår bedömning	57 933
0,10 procentenheter högre	56 620
0,25 procentenheter högre	54 658
0,50 procentenheter högre	51 779

Värdeskapande byggnation

Som stadsutvecklare och en av Sveriges största privata hyresrättsproducenter för egen förvaltning, arbetar vi intensivt med att tillföra marknaden nya bostäder i trivsamma och attraktiva områden. Genom vår byggnation av både bostäder och kommersiella lokaler skapar vi värde för staden, bolaget och våra aktieägare – och möjlighet för fler människor att få ett eget hem, och för företag att etablera sig och växa i våra regioner.

Vår kostnadseffektiva nyproduktionsprocess gör att vi kan bygga kvalitativa bostäder och lokaler med god kontroll över produktionen och kostnaderna. På det viset skapar vi värdetillväxt i våra projekt genom eget arbete, oavsett konjunkturläge. I snitt visar vi en värdetillväxt om 30–40 % per investerad krona i våra nyproducerade hyresrätter för egen förvaltning.

Under 2020 har 3 887 Mkr (3 270) investerats i ny-, till- och ombyggnation av förvaltningsfastigheter, och 124 Mkr (52) i byggnation av exploateringsfastigheter. Per årsskiftet 2020/2021 hade vi 2 321 lägenheter och 40 000 kvm kommersiell yta i produktion, totalt cirka 6,8 Mdr i pågående investeringsvolym.

Under året har vi, till följd av covid-19, arbetat med att säkerställa material och arbetskraft till de pågående projekten så att de kan färdigställas enligt tidplan, vilket har fungerat väl. Dock har kommunens handläggningstider blivit längre vilket inneburit att vi inte kunnat starta våra planerade projekt i den takt vi önskat. Inga projekt har blivit inställda, men en del starter har flyttats fram.

Levande stadsdelar

Wallenstam är både en byggaktör och ett förvaltande fastighetsbolag, dessutom med en lång erfarenhet av stadsutveckling och en unik kombination av både bostäder och kommersiella lokaler. 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. Även gestaltning, design och utformning är viktiga parametrar för stadsdelens, fastighetens och den specifika lägenhetens eller lokalens attraktivitet. Genom att bygga blandstad med olika uttryck och 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.

HÅLLBART BYGGGANDE

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. Vi månar också om att skapa områden och utemiljöer där de boende och besökare trivs och känner trygghet. Läs mer om vårt hållbarhetsarbete på sid. 29.





KALLEBÄCKS TERRASSER I GÖTEBORG

Inflyttningen startar 2021

Under 2021 startar inflyttningen i områdets två första kvarter. Uthyrning pågår också av de moderna och anpassningsbara kontorsytorna i den kommersiella fastighet som vi bygger längs E6:an. Både framtida bostadshyresgäster och de som kommer arbeta här kan ta del av ett fantastiskt läge nära natur och service, dessutom lättillgängligt tack vare närhet till kollektivtrafik och trafikleder. I ett av husen som är under produktion planerar vi för tolv delningslägenheter med plats för cirka 120 hyresgäster, som kommer att hyras ut via Colive AB. Vi har hittills byggstartat nära 800 lägenheter av de totalt 1 800 som kommer finnas här när området står klart.

Vår starka projektportfölj omfattar möjlig framtida produktion om cirka 17 000 lägenheter, med en mix av egen mark och markanvisningar.

Efterfrågade hyresrätter

Vi bygger främst hyresrätter för egen förvaltning. Hyresrätten är en boendeform som vi värnar och som behövs i vårt samhälle. Den är flexibel och bekväm och fyller en viktig funktion för individen, städerna och näringslivets utveckling. När vi bygger anpassar vi dock upplåtelseformen till vad som efterfrågas och vad som är möjligt i varje enskilt projekt och därför bygger vi även en liten andel bostadsrätter. Vår process, där försäljning av bostadsrätterna sker först då vi färdigställt projektet, gör det möjligt för oss att skifta till hyresrätter ifall vi märker en försvagad efterfrågan på bostadsrätter. För varje bostadsrättsprojekt görs före projektstart en alternativ kalkyl, för att säkerställa att projektet bär sig ekonomiskt också som hyresrätt.

Det råder fortsatt en stor efterfrågan på vår nybyggnation, något som märks i vår egen kö, bostadsförmedlingarna på respektive ort och på antalet sökande till varje lägenhet. Vi byggstartade 551 lägenheter i våra regioner under året, varav 84 i Region Stockholm och 467 i region Göteborg. Totalt under 2020 färdigställde vi 1284 hyresrätter, varav 17 så kallade delningslägenheter med totalt 85 uthyrningsrum. Delningslägenheterna hyrs ut via Colive AB, vars koncept innebär att ett antal personer delar på umgängesytor och kök, och har ett eget sovrum med badrum.

Nyproduktion av kommersiella fastigheter

När vi bygger kommersiella ytor, gör vi det främst i gatuplan på våra bostadsfastigheter. Vi bygger också en del renodlade kommersiella fastigheter. Exempelvis pågår byggnation av en kommersiell fastighet med mestadels kontorsytor i stadsutvecklingsprojektet Kallebäckss Terrasser i Göteborg. Vi upplever att efterfrågan på centrala kontorsytor i Göteborg är fortsatt stabil.





ÄLTA CENTRUM I NACKA

Fler nya hem i Älta

Under 2021 planerar vi att starta byggnationen av nya bostäder och lokaler i Älta Centrum. I Älta förvaltar vi redan drygt 750 lägenheter och genom det nya projektet bygger vi ett helt nytt område med närhet till vatten, promenadstråk, sportmöjligheter och kulturliv. Totalt omfattar planerna cirka 950 nya bostäder och ett nytt centrum med utökad service och handel.

Patrik Persson

Teknisk direktör



Hur utvecklas Wallenstams nyproduktion?

– Vi arbetar hela tiden med att förbättra vår byggnation både estetiskt och tekniskt, som en del i att kunna erbjuda en kvalitativ produkt. Det handlar om allt ifrån utformning av fasader och trapphusentréer till materialval och utrustning i lägenheterna. Vi strävar efter en premiumkänsla i våra hyresrätter som man annars kanske mest förknippar med bostadsrätter.

I standarden för vår nyproduktion inför vi nu även digitala postboxar, som integreras med fastigheters digitala passagesystem och ger de boende en enkel och trygg tillgång till sina hem och sin post.

Vilka är våra utmaningar?

– Att hålla nere produktionskostnaderna utan att tumma på kvaliteten är den övergripande utmaningen som vi har att förhålla oss till. Eftersom vi bygger för egen förvaltning är vi måna om att bygga på ett sätt som inte bara gynnar själva byggnationen, vi tar ju också hand om våra egna fastigheter under lång tid framåt.

En annan utmaning är att hantera de många krav som kommunerna ställer utöver Boverkets byggregler. Ofta innebär kraven i sig merkostnader, men också att de skiljer sig mellan olika kommuner är kostnadsdrivande. Det är en stor styrka att Wallenstam har en kompetent organisation och kraften att driva alla dessa processer så att vi kan möta kravställningarna på ett bra sätt och bidra till fler hyresrätter i våra städer.

Hur viktig är miljöfrågan i Wallenstams byggnation?

– Vi lägger ett stort fokus på miljöfrågorna i vår nyproduktion och arbetar med höga krav ur ett miljöperspektiv. Energianvändningen i fastigheten är central, kopplat till EU:s direktiv avseende närlöslenergibyggnader. En stor del av våra fastigheters energiförsörjning kommer från våra egna vindkraftverk och vi har nu även solceller som ett komplement. Vi har dessutom jobbat i många år med att bygga energieffektiva fastigheter och har därmed både den tekniska kunskapen och erfarenheten.

UMAMI PARK I SUNDBYBERG

Hyresgästerna börjar ta plats

I vårt stadsutvecklingsprojekt Umami Park har både bostadshyresgäster och kommersiella verksamheter redan flyttat in i de första husen. Nu pågår uthyrningen av kontorsytorna och bostäderna i etapp 3 för fullt. När Umami Park står klart kommer det finnas cirka 800 lägenheter i området, hittills är cirka 500 av dessa färdigställda eller under produktion.



Stark projektportfölj för framtiden

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 ovanpå en befintlig fastighet är ett tillvägagångssätt för att förtäta redan bebyggd mark. Att riva en fastighet i dåligt skick och bygga nytt på samma mark är ett annat. Vi har också möjlighet att konvertera exempelvis butiksytor till bostäder där detta är lämpligt.

Vi letar och utvärderar ständigt möjligheter att hitta outnyttjade ytor som kan bebyggas. 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.

Vår starka projektportfölj omfattar möjlig framtida produktion om cirka 17 000 lägenheter, med en mix av egen mark och markanvisningar. 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. Under 2020 har vi fått markanvisningar i Stockholm och Nacka samt köpt mark för framtida nyproduktion i Täby, Österåker och Göteborg.

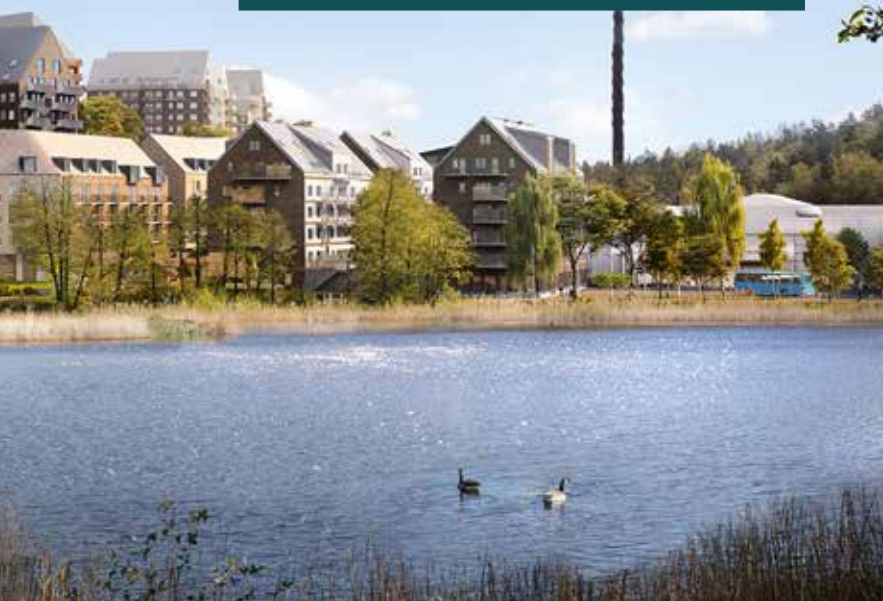




MÖLNLYCKE FABRIKER I HÄRRYDA

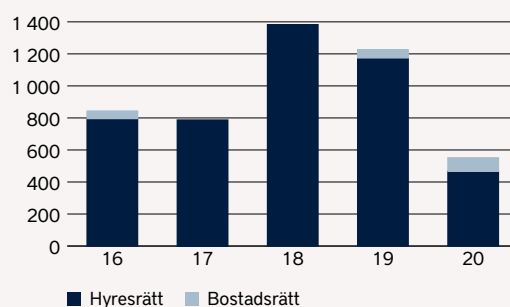
Inflyttade hyresgäster i första kvarteret

I Mölnlycke Fabriker nära Mölnlycke centrum, där de gamla genuina fabriksbyggnaderna bevaras och förenas med nya moderna hus, har 61 lägenheter färdigställt i det första kvarteret. Totalt sett är cirka 360 lägenheter under byggnation i det natursköna området som fullt utbyggt omfattar cirka 700 nya bostäder, en ny sporthall och flera kommersiella verksamheter. Dessutom bygger vi ett garage med solceller i fasaden. Solcellerna kommer att producera energi för garagets belysning, laddstolpar för elbilar och utöver det också generera förnybar energi ut på elnätet.



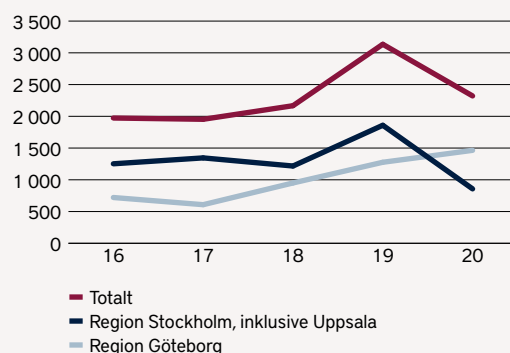
BYGGSTARTADE LÄGENHETER

Antal lgh



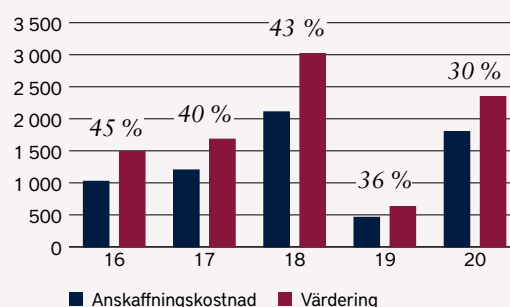
LÄGENHETER I PÅGÅENDE PRODUKTION

Antal lgh



SKAPAT ÖVERVÄRDE I FÄRDIGSTÄLLD NYPRODUKTION

Mkr



17 000

LÄGENHETER I PROJEKTPORTFÖLJEN

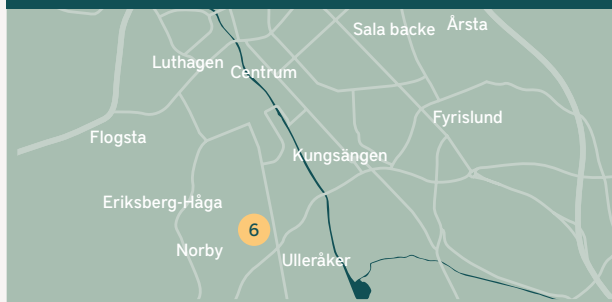
Vår projektportfölj omfattar möjlig framtida produktion om cirka 17 000 lägenheter, med en mix av egen mark och markanvisningar.

STOCKHOLM

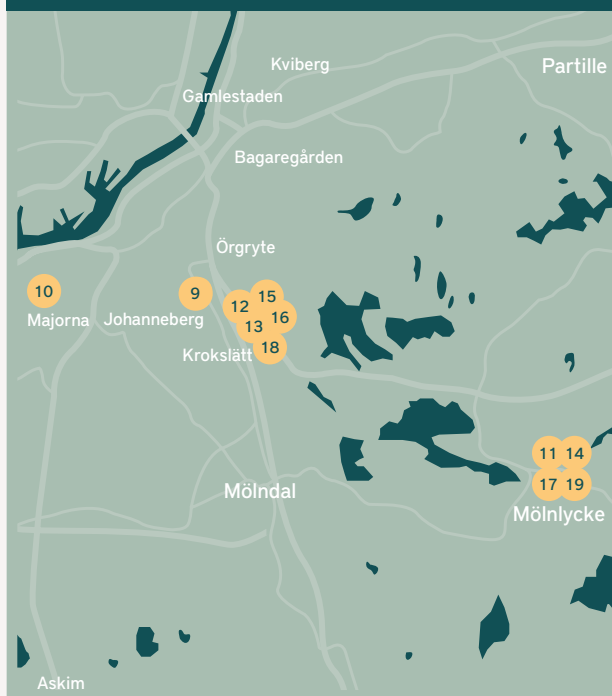
Här bygger vi



UPPSALA



GÖTEBORG



Projektstatus

Tidsåtgången för respektive fas kan variera.



17 000
LGH TOTALT I PROJEKTPORTFÖLJEN

Pågående nyproduktion 2020-12-31

REGION STOCKHOLM

Projekt	Antal lgh	Inflyttning *	Kvm **	Varav inflyttade lgh hittills
1. Parkstråket 1, Haninge	154 ⁱ	Q3 2020	13 500	54
2. Söra Kvarter, Österåker	305	Q3 2020	15 500	167
3. Allén, Tyresö	221	Q4 2020	13 500	100
4. Parkstråket 2, Haninge	131	Q4 2020	7 500	46
5. Umami Park, etapp 2, Sundbyberg	141	Q4 2020	9 500	106
6. Flanören, Rosendal, Uppsala	161	Q3 2021	7 500	
7. Umami Park, etapp 3, Sundbyberg	133	Q4 2021	10 000	
8. Bandhagen Centrum (brf) ***	84	2022	4 500	
Summa lgh i projekten	1 330		81 500	
varav pågående per 31 dec 2020	857			

REGION GÖTEBORG

Projekt	Antal lgh	Inflyttning *	Kvm **	Varav inflyttade lgh hittills
9. Elisedal	336	Q4 2020	24 000	82
10. Godhems Backe	138	Q4 2020	6 500	77
11. Kv. Rosengången, Mölnlycke Fabriker, Härryda	123	Q4 2020	7 000	61
12. Kallebäcks Terrasser Kv. 9	165	Q4 2021	9 500	
13. Kallebäcks Terrasser Kv. 11	270	Q4 2021	16 000	
14. Kv. Kvarnen, Mölnlycke Fabriker, Härryda	185	Q4 2021	10 500	
15. Kallebäcks Terrasser Kv. 8 ***	266	2022	15 000	
16. Kallebäcks Terrasser Kv. 10 ***	85 ⁱⁱ	2022	8 000	
17. Kv. Väven, Mölnlycke Fabriker, Härryda ***	116	2022	7 000	
Summa lgh i projekten	1 684		103 500	
varav pågående per 31 dec 2020	1 464			

Kommersiellt	Kvm **	Inflyttning *
18. Kallebäcks Terrasser	20 000	2021
19. Mölnlycke Fabriker	20 000 ⁱⁱⁱ	2021
Summa	40 000	

* Avser beräknad start av inflyttning. Inflyttningen successivt, ofta över flera kvartal.

** Antal kvm inkluderar garage, och är avrundat till närmaste 500-tal.

*** Startat under 2020.

i varav 17 delningslägenheter med totalt 85 uthyrningsrum.

ii varav 12 delningslägenheter med totalt 121 uthyrningsrum.

iii Avser två idrottshallar och ett p-hus.

Projektprocess



1 IDÉ. Ett projekts liv börjar med en idé som utreds i en förstudie. Beroende på förutsättningarna, till exempel om det finns detaljplan, om vi har fått en markanvisning etc, tar den här fasen olika lång tid. När platsens förutsättningar är klara tar vi fram en kalkyl. Efter det fattas investeringsbeslut och finansieringen säkerställs.



2 PLANERING. I planeringsfasen fördjupas arbetet med utformning, gestaltning, projektering och kalkylering. Vi säkerställer att projektet klarar våra avkastningskrav och gör en slutlig besluts kalkyl. När alla ritningar och underlag är framme följer upphandling av entreprenad.



3 BYGGNATION. Under byggnationstiden följer vi våra processer och kvalitetskrav, som utgår från marknadens krav och våra egna erfarenheter från tidigare projekt.



4 UTHYRNING/FÖRSÄLJNING. Hyresfastigheter går efter färdigställande in i vår förvaltning, medan exploateringsfastigheter och bostadsrätter säljs. En ekonomisk uppföljning görs, liksom en utvärdering ur ett kundperspektiv, så att värdefulla erfarenheter kan nyttjas i kommande projekt.

Femårsöversikt

Mkr	2020	2019	2018	2017	2016
RESULTATRÄKNING I SAMMANDRAG					
Hysesintäkter	2 131	2 026	1 910	1 701	1 607
Driftkostnader	-519	-497	-481	-437	-432
Driftnetto fastigheter	1 613	1 529	1 429	1 264	1 175
Förvaltnings- och administrationskostnader	-243	-228	-211	-210	-193
Finansnetto	-239	-194	-207	-248	-249
Förvaltningsresultat fastigheter	1 131	1 108	1 011	806	733
Realisationsresultat vindkraftstillgångar	-	-	-	-	-
Resultatandel intresseföretag	-1	-5	-	-	-
Realiserad värdeförändring finansiella instrument	4	-	-767	-	-
Realiserad värdeförändring syntetiska optioner	-	-	-	-54	-
Resultat försäljning bostadsrätter samt exploateringsfastigheter	167	92	114	46	22
Övriga intäkter och kostnader, inkl. övriga finansiella kostnader	-48	-26	-34	-38	-60
Resultat före värdeförändringar och nedskrivningar	1 253	1 169	324	759	695
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	1 339	2 600	1 832	2 562	3 640
Orealiserad värdeförändring finansiella instrument	-162	-264	778	182	-130
Orealiserad värdeförändring syntetiska optioner	-36	-40	-13	-2	-7
Nedskrivningar och återläggningar vindkraftverk	-	0	524	-500	-
Resultat före skatt	2 393	3 464	3 445	3 001	4 198
Skatt	-485	-727	-447	-580	-850
Årets resultat efter skatt	1 908	2 737	2 998	2 421	3 348
BALANSRÄKNING I SAMMANDRAG					
Förvaltningsfastigheter	57 933	52 354	45 811	41 410	36 555
Vindkraftverk	1 033	1 109	1 167	682	1 277
Andelar i intresseföretag	220	133	113	-	-
Finansiella derivatinstrument	10	8	50	28	12
Övriga anläggningstillgångar	610	620	472	433	439
Exploateringsfastigheter	126	175	317	606	734
Övriga omsättningstillgångar	648	290	332	514	385
Summa tillgångar	60 581	54 689	48 262	43 673	39 402
Eget kapital	25 558	23 794	21 611	19 410	17 788
Avsättningar för uppskjuten skatt	5 811	5 322	4 595	4 146	3 568
Övriga avsättningar	142	188	68	56	-
Räntebärande skulder och leasingskulder	27 785	24 302	21 244	18 701	16 473
Finansiella derivatinstrument	525	358	82	797	970
Ej räntebärande skulder	761	725	662	563	603
Summa eget kapital och skulder	60 581	54 689	48 262	43 673	39 402

ALTERNATIVA NYCKELTAL (APM)

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

Eget kapital och balansomslutning i genomsnitt:

Mkr	2020	2019	2018	2017	2016
Eget kapital exkl.innehav utan bestämmande inflytande	25 557	23 792	21 609	19 408	17 776
Genomsnittligt eget kapital	24 528	22 329	20 305	18 665	16 034
Balansomslutning	60 581	54 689	48 262	43 673	39 402
Genomsnittlig balansomslutning	57 708	51 306	45 728	41 293	36 659

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

	2020	2019	2018	2017	2016
FASTIGHETSRELATERADE NYCKELTAL					
Driftnetto fastigheter, Mkr	1 613	1 529	1 429	1 264	1 175
Överskottsgrad fastighetsdrift, %	75,7	75,5	74,8	74,3	73,1
Förvaltningsresultat fastigheter, Mkr	1 131	1 108	1 011	806	733
Värdeförändring nyproduktion, Mkr*	853	792	598	733	1 195
Förvaltningsfastigheternas värde, Mkr	57 933	52 354	45 811	41 410	36 555
Antal kvm (tusental)	1 235	1 201	1 186	1 145	1 074
Uthyrningsgrad, yta, %	98	98	99	98	98
Exploateringsfastigheter, netto, Mkr	126	175	317	606	734
FINANSIELLA NYCKELTAL					
Resultat efter skatt, Mkr	1 908	2 737	2 998	2 421	3 348
Räntabilitet på eget kapital, %	7,8	12,3	14,8	13,0	20,9
Räntabilitet på totalt kapital, %	4,6	7,2	9,7	8,0	12,2
Räntetäckningsgrad, ggr	5,8	6,3	1,3	3,8	4,1
Belåningsgrad, %	46	45	45	43	43
Genomsnittlig ränta per bokslutsdatum, %	1,21	1,22	1,06	1,88	1,97
Genomsnittlig räntebindningstid, månader	41	38	39	36	37
Soliditet, %	42	44	45	44	45
Eget kapital, Mkr	25 558	23 794	21 611	19 410	17 788
Substansvärde, Mkr	31 746	29 501	26 574	24 314	22 159
Börsvärde, Mkr	43 098	37 356	27 126	26 037	24 106
Utdelning, Mkr	162	614	583	556	497
Återköp aktier, Mkr	-	-	229	235	192
DATA PER AKTIE					
Substansvärde per aktie, kr	98,30	91,30	82,30	74,60	67,40
Resultat efter skatt, kr	5,9	8,5	9,3	7,4	10,1
P/E-tal, ggr	22,1	13,4	8,9	10,7	7,0
Kassaflöde från den löpande verksamheten, kr	3,8	4,2	1,1	2,6	2,0
Eget kapital, kr	79	74	67	60	54
Börskurs, kr	130,60	113,20	82,20	78,90	70,90
Utdelning, kr (2020 avser föreslagen utdelning)	1,20	0,50	1,90	1,80	1,70
Utestående aktier i tusental, genomsnitt	323 000	323 000	323 854	327 333	330 409
Utestående aktier, tusental vid periodens utgång	323 000	323 000	323 000	326 000	329 000

Resultatbaserade nyckeltal beräknas på genomsnittligt antal utestående aktier, avkastningstal beräknas utifrån rullande tolv månaders resultat.

* Effekt av förändrad definition avseende nyproducerade respektive övriga förvaltningsfastigheter:

Mkr	2016
VÄRDEFÖRÄNDRING FÖRVALTNINGSFASTIGHETER	
Nyproduktion tidigare definition	978
Nyproduktion uppdaterad definition	1 195
Övriga tidigare definition	2 493
Övriga uppdaterad definition	2 275

Så här läser du vår resultaträkning

Vår resultaträkning är uppställd för att återspegla våra olika huvudområden; resultat av vår fastighetsförvaltning, resultat försäljning exploateringsfastigheter samt resultat värdeförändringar i vårt fastighetsbestånd från byggnation och förvaltning.

Koncernens resultaträkning

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

Mkr	2020	2019
Hyresintäkter	2 131	2 026
Driftkostnader	-519	-497
Driftnetto fastigheter	1 613	1 529
Förvaltnings- och administrationskostnader	-243	-228
Finansiella intäkter	4	4
Finansiella kostnader	-243	-198
Förvaltningsresultat fastigheter	1 131	1 108
Realiserad värdeförändring finansiella instrument	4	-
Resultatandel intresseföretag	-1	-5
Intäkter försäljning exploateringsfastigheter	537	324
Kostnader försäljning exploateringsfastigheter	-371	-232
Övriga intäkter	168	298
Övriga kostnader	-195	-299
Finansiella kostnader, övrigt	-21	-25
Resultat före värdeförändringar och nedskrivningar	1 253	1 169
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	1 339	2 600
Nyproduktion	853	792
Övriga	486	1 808
Orealiserad värdeförändring finansiella instrument	-162	-264
Orealiserad värdeförändring syntetiska optioner	-36	-40
Resultat före skatt	2 393	3 464
Aktuell skatt	0	0
Uppskjuten skatt	-485	-727
Årets resultat efter skatt	1 908	2 737

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

Som övriga intäkter och övriga kostnader redovisas intäkter och kostnader från elproduktion (produktionsintäkter/-kostnader, administrationsavgifter och avskrivningar vindkraftverk) jämte andra övriga intäkter och kostnader.

Finansiella kostnader hänförligt till vindkraftverken.

Värdetillväxten redovisas successivt under fastighetens byggnation till dess att fastigheten varit i drift ett kalenderår. Värdeförändringar efter ett kalenderår i full drift redovisas som Övriga.

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

Koncernens rapport över totalresultatet

Poster som kan omföras till periodens resultat

Omräkningsdifferens	24	1
Värdeförändring valutaderivat	-2	-1
Poster som inte kan omföras till periodens resultat		
Värdeförändring innehav onoterade eget kapitalinstrument	-	60
Värdeförändring rörelsefastigheter	-	1
Skatt hänförlig till övrigt totalresultat	-3	-1
Totalresultat	1 927	2 796

Wallenstams derivatinstrument värderas löpande i relation till aktuella marknadsvärden för ränta respektive elpris, vilket leder till värdeförändringar som redovisas över resultaträkningen. Posten är inte kassaflödespåverkande så länge derivaten inte realiseras och påverkar inte snitträntan. Inkluderar även värdeförändring i noterade innehav.

Värdeförändring innehav onoterade eget kapitalinstrument redovisar orealiserad värdeförändring i onoterade innehav som inte utgör dotter- eller intressebolag.

Förvaltningsberättelse

Styrelsen och verkställande direktören för Wallenstam AB (publ), org. nr. 556072-1523, avger härmed följande årsredovisning och koncernredovisning för 2020. 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 i Stockholms- och Göteborgsregionen. Ägandet fokuseras på bostadsfastigheter på båda orter samt i Göteborg också på kommersiella fastigheter. Wallenstams B-aktie är noterad på Nasdaq Stockholm, Large Cap.

Wallenstam är självförsörjande på förnybar energi genom 66 egna vindkraftverk i drift med installerad effekt om 143 MW (143). Produktionen täcker våra egna fastigheters och våra hyresgästers energibehov.

Affärsidé

Vi utvecklar och förvaltar människors boende och arbetsplatser med hög service och långsiktig hållbarhet i utvalda storstadsregioner.

Mål för verksamheten

Målet för affärsplan 2019-2023 är att uppnå en substansvärdesökning om 40 kr per aktie. Substansvärdesökningen ska skapas genom framgångsrik uthyrning, effektiv förvaltning, värdeskapande investeringar, kostnadseffektiv nyproduktion och en god affärsverksamhet. Målet mäts från den 1 oktober 2018 då substansvärdet per aktie var 79,20 kr. Per den 31 december 2020 var substansvärdet per aktie 98,30 kr (91,30) vilket innebär en ökning om 7,00 kr per aktie (9,00) under 2020 och totalt 19,10 kr per aktie hittills under affärsplanen.

Verksamhet och organisation

Styrelsen har sitt säte i Göteborg där även huvudkontoret är beläget på Kungälvsvägen 2. Under 2020 var medelantalet anställda i koncernen totalt 252 (254). Verksamheten bedrivs inom två övergripande affärsområden: fastigheter i region Göteborg och fastigheter i region Stockholm. I båda affärsområdena ingår såväl ansvar för uthyrning och förvaltning av bostäder och lokaler som projektering och byggnation. De administrativa stödfunktionerna tillför affärsområdena kompetens inom ekonomi, finans, IT, juridik, kommunikation, kundservice och personal.

Byggnation

Wallenstam bygger främst hyresrätter men också exploateringsfastigheter. Vid årsskiftet uppgår pågående investering till 6,8 Mdr (5,8) varav 4,5 Mdr (3,8) investerats under året. I region Stockholm bygger vi för närvarande cirka 900 lägenheter och i region Göteborg pågår byggnation av cirka 1 500 lägenheter.

Fastighetsförvaltning

Fastighetsinnehavet omfattar totalt 1,2 miljoner kvm som fördelas på cirka 230 fastigheter främst i Göteborg och Stockholm. Sammantaget har Wallenstam cirka 10 000 lägenheter och 1 000 företagskunder. Andelen bostäder utgör 49 % av ytan och kommersiella ytor och parkering resterande. Majoriteten av lägenheterna, 5 800, finns i region Stockholm, varav cirka 500 i Uppsala och närmare 4 200 i region Göteborg. 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 avseende yta för kommersiella fastigheter är 94 %. Förvaltningsfastigheternas värde uppgår till cirka 58 Mdr.

Ansvarsfullt företagande

Wallenstams hållbarhetsarbete utgår från en koncerngemensam policy och rapporteras enligt Global Reporting Initiatives riktlinjer (GRI Standards). Frågeställningar som framkom i väsentlighetsanalysen 2018 och som vi aktivt arbetar med är bland annat klimatpåverkan och minskade utsläpp, minskad energianvändning, att Wallenstam ska ta ett aktivt samhällsansvar inom frågor som mångfald och jämställdhet, motverka korruption och skapa värde genom en lönsam utveckling.

Som en del i vårt samhällsarbete vill vi aktivt verka för tryggare områden och stadsdelar för våra hyresgäster. Det gör vi genom att bidra till boende för unga och hemlösa, genom stöd till organisationer som arbetar mot utanförskap såsom BRIS, Barn i Nöd och Räddningsmissionen samt till organisationer som förebygger våld i hemmet. Genom innehav och drift av vindkraftverk bedriver koncernen verksamhet som både är tillståndspliktig och anmälningspliktig enligt miljöbalken. Koncernen innehar samtliga tillstånd som krävs för att driva den befintliga verksamheten. En fördel med vindkraft, ett förnybart energislag, som energikälla är att Wallenstam bidrar till minskade utsläpp av koldioxid, och medför att vi inte är beroende av fossila bränslen i vår elförbrukning.

Hållbarhetsrapport

I enlighet med ÅRL 6 kap 11§ har Wallenstam valt att upprätta hållbarhetsrapporten som en från årsredovisningen avskild rapport. Hållbarhetsrapporten återfinns på följande sidor: affärsmodell sidorna 2–4, miljöfrågor sidorna 8, 29–35, 41 och 150–152, sociala förhållanden och personalrelaterade frågor sidorna 7, 29–37, 42–44 och 150–152, respekt för mänskliga rättigheter sidorna 29–35 och 151–152, antikorruption sidorna 29–31, 33, 38 och 152 samt mångfald i styrelsen sidorna 44 och 136. Hållbarhetsrapporten har överlämnats till revisorn samtidigt som årsredovisningen.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Den 11 mars 2020 klassas covid-19, den världsomfattande virus-smitta som upptäckts under senare delen av 2019, som en pandemi. Påverkan har varit omfattande för näringsliv, politik och inte minst för människor världen över.

Wallenstamkoncernen gick i början av året in i krisen med en stark position vad gäller både finansiell stabilitet och välbeläget fastighetsbestånd. Koncernen har ett jämnt fördelat fastighetsbestånd mellan bostäder och kommersiellt där den kommersiella delen är den som varit mest ansträngd under pandemin. Som hyresvärd försöker koncernen arbeta nära hyresgästerna, vilket gäller även i särskilt utsatta tider för de utmaningar som uppkommit till följd av covid-19. I första hand har vi stöttat med tillfälliga hyresrabatter, men också genom köp av varor och tjänster i syfte att hjälpa hyresgästerna upprätthålla sin ordinarie verksamhet. 12 % av vårt totala hyresvärde utgörs av hyresgäster som omfattas av regeringens lista över de mest utsatta branscherna berättigade till hyresstöd. Förutom rabatter har vi även erbjudit anstånd med hyresinbetalningar till ett mindre antal hyresgäster. Totalt uppgår hyresrabatter och övriga stöd relaterade till covid-19 till cirka 30 Mkr. Av dessa har vi erhållit cirka 9 Mkr i statliga stöd. Såväl lämnade rabatter som stöd har redovisats som hyresintäkter. För vidare information kring Wallenstam och covid-19 se sidan 18.

Den offensiva satsningen på nybyggnation har fortsatt. Investeringsarna fokuseras på egen nyproduktion av framför allt hyresrätter men även en mindre del exploateringsfastigheter. Vid årsskiftet var 2 321 lägenheter under byggnation. Totalt har vi påbörjat byggnationen av 551 lägenheter under året och färdigställt 1 334 lägenheter.

Koncernens resultat

Hyresintäkter

Koncernens hyresintäkter ökar drygt 5 % och uppgår till 2 131 Mkr (2 026). Tillväxten är främst ett resultat av inflyttning i våra nyproducerade hyresfastigheter samt en fortsatt positiv marknadsutveckling. Grundhyran i jämförbart bestånd har ökat cirka 1,8 % för bostäder. För lokaler är motsvarande ökning före tillägg 4,7 % mot föregående år, främst som en effekt av genomförda nyuthyrningar och omförhandlingar samt indexuppräknings.

Driftkostnader och driftnetto förvaltningsfastigheter

Driftkostnaderna för året uppgår till 519 Mkr (497). Säsongs effekter för Wallenstam utgörs främst av klimatrelaterade variationer. För 2020 är dessa knappt 8 Mkr (6) lägre jämfört med föregående år. Driftnettot ökar drygt 5 % och uppgår till 1 613 Mkr (1 529). Överskottsgraden uppgår till 75,7 % (75,5).

Förvaltnings- och administrationskostnader

Förvaltnings- och administrationskostnader avser i huvudsak personalkostnader och fördelas på fastighetsförvaltning 243 Mkr (228), energiförvaltning 11 Mkr (20) samt fastighetstransaktioner om totalt 5 Mkr (6).

Finansiella intäkter och kostnader

Finansiella intäkter uppgår till 4 Mkr (4) och finansiella kostnader till 263 Mkr (223). Finansiella kostnader fördelas mellan fastighetsförvaltningen och övrigt (vindkraftverk), 243 Mkr (198) respektive 21 Mkr (25).

Försäljningsresultat exploateringsfastigheter

Intäkt och kostnad från försäljning av exploateringsfastigheter redovisas när bostaden respektive fastigheten överlämnas till köparen och utgörs av försäljningsersättningen samt anskaffningsvärdet. Marknads- och försäljningsomkostnader redovisas löpande i takt med att de uppkommer. Årets försäljningsresultat uppgår till netto 167 Mkr (92) och omfattar försäljning av exploateringsfastigheten New York, ett mindre antal enskilda bostadsrättslägenheter samt andelar i bostadsrättsprojektet Vasagatan 33 jämte omkostnader.

Övriga intäkter och Övriga kostnader

Som övriga intäkter och övriga kostnader redovisas främst koncernens elproduktion.

Årets elintäkter är väsentligt lägre jämfört med föregående år. Detta förklaras framför allt av försäljningen av affärsområdet för elhandel. Produktion av el har ökat, totalt 13 % jämfört med föregående år, och uppgår till 417 GWh (367). Priset på el och elcertifikat har däremot minskat vilket gör att omsättningen från elproduktion är lägre jämfört med föregående år.

I fjärde kvartalet påverkas övriga kostnader med 24 Mkr avseende valuta effekter som tidigare år redovisats i Övrigt totalresultat och nu omförs till resultaträkningen. Motsvarande positiva post återfinns inom Övrigt totalresultat då detta endast är en presentationsfråga utan påverkan på koncernens totala resultat.

Värdeförändringar förvaltningsfastigheter

Årets värdeutveckling på fastigheter påverkas positivt av värdetillväxt genererad genom eget arbete i pågående och färdigställd ny-, till- och ombyggnation av hyresrätter, effektivare drift, genomförda hyresförhandlingar samt marknadsläget i branschen. Vår nyproduktion av fastigheter har skapat totalt 853 Mkr (792) i värdetillväxt. Vår medvetna koncentrationsstrategi med attraktiva fastigheter i populära lägen med en långsiktig värdetillväxt och fortsatt god efterfrågan och prisuppgång på marknaden avspeglas i värderingen genom framför allt förbättrade driftnetton.

Totala värdeförändringar i Wallenstams fastighetsbestånd uppgår per den 31 december 2020 till 1 339 Mkr (2 600).

Orealiserad värdeförändring finansiella derivatinstrument

I Orealiserad värdeförändring finansiella instrument i resultaträkningen ingår värdeförändringar på ränte- och elderivat samt innehav i noterade aktier.

Ränte- och elderivatens värde har utvecklats negativt under året. Värdeförändring räntederivat är -161 Mkr (-269). På bokslutsdagen uppgick den 10-åriga swapräntan till 0,37 % att jämföra med 0,68 % vid årets början.

Syntetiskt optionsprogram

Vid bolagsstämman den 24 april 2018 beslutades om införandet av ett syntetiskt optionsprogram riktat till hela personalen. Löptiden är till och med 2024-05-31 och beräknad kostnad vid maximalt utfall är 330 Mkr. Värdet på de syntetiska optionerna varierar med Wallenstams aktiekurs. Orealiserad kostnad för 2020 uppgår till 36 Mkr (40). Totalt uppgår hittills redovisade åtaganden för programmet till 89 Mkr (53). För mer detaljer, se vidare not 5.

Skatt

Periodens redovisade skattekostnad, som i sin helhet utgörs av uppskjuten skatt, uppgår netto till 485 Mkr (727).

Koncernens största skatteutbetalningar omfattar främst kostnader för mervärdesskatt, för vilken vi som fastighetsbolag har begränsad avdragsrätt, samt fastighets-, energi- och stämpelskatt liksom personalrelaterade skatter och avgifter. Kostnaden, som för helåret 2020 uppgår till 897 Mkr (717), redovisas bland rörelsekostnader inom förvaltningsresultatet respektive investering i byggnadsrörelsen.

SPECIFIKATION BETALDA SKATTER

Mkr	2020	2019
Mervärdesskatt	712	531
Fastighets-, energi- och stämpelskatt	133	134
Sociala avgifter personal	53	51
Summa betalda skatter	897	717

Koncernens balansräkning

Förvaltningsfastigheter

Under året har vi investerat 4 347 Mkr (3 781) i förvaltningsfastigheter, varav förvärv uppgår till 460 Mkr (511) samt ny-, till- och ombyggnation till 3 887 Mkr (3 270). Fastigheternas bedömda marknadsvärde uppgår till 57 933 Mkr (52 354) inklusive nyttjanderättsvärdet för mark upplåten med tomträtt om 476 Mkr (402). Wallenstams samtliga fastigheter värderas kvartalsvis av ett internt värderingsteam. Se vidare not 15.

Exploateringsfastigheter

Exploateringsfastigheter är fastigheter som uppförs med syfte att avyttras vid färdigställande. Dessa redovisas till anskaffningsvärde i balansräkningen. Resultat redovisas när fastigheterna färdigställs och överlämnas till köparen. Investeringar i produktion av exploateringsfastigheter uppgår under året till 124 Mkr (52). På balansdagen uppgår Wallenstams exploateringsfastigheter till 126 Mkr (175) och utgörs av bostadsrättsprojektet Bandhagen Centrum, Stockholm, kvarvarande lägenheter i projektet Vasagatan 33, Göteborg, samt ett mindre antal projekt i tidigt skede.

Vindkraft

Wallenstam har per bokslutsdagen 66 vindkraftverk i drift, fördelade på 20 parker. Installerad effekt uppgår till 143 MW (143).

Vindkraftverken redovisas till det lägsta av anskaffningsvärde minskat med av- och nedskrivningar och bedömt nettoförsäljningsvärde. Periodens avskrivningar uppgår till 76 Mkr (76). Beräknat nyttjandevärde markarrende, baserat på så kallade minimiarrende-

avgifter, uppgår på balansdagen till 16 Mkr (17) och redovisas som en del av vindkraftsvärdet. Koncernens bokförda värde för vindkraftverk uppgår den 31 december 2020 till 1 033 Mkr (1 109). Lager av elcertifikat uppgår på balansdagen till 1 Mkr (14).

Eget kapital och substansvärde

Det egna kapitalet uppgår till 25 558 Mkr (23 794), vilket motsvarar 79 kr per aktie (74). Soliditeten uppgår till 42 % (44). Substansvärdet, som innefattar eget kapital samt uppskjuten skatteskuld, uppgår till 31 746 Mkr (29 501).

Nettoskatteskuld

I koncernen redovisas en nettoskatteskuld om 5 811 Mkr (5 322), som dels består av uppskjuten skattefordran om 377 Mkr (387), dels av uppskjuten skatteskuld om 6 188 Mkr (5 709). Uppskjuten skattefordran avser främst värdet av underskottsavdrag i koncernbolag samt undervärden från räntederivat. Uppskjuten skatteskuld utgörs i huvudsak av beräknad skatt på skillnader mellan redovisade värden och skattemässiga värden på koncernens fastigheter.

Räntebärande skulder

Wallenstams räntebärande skulder uppgår till 27 785 Mkr (24 302) varav leasingsskuld uppgår till 493 Mkr (421). Lånen har främst säkerställts med traditionella pantbrev i fastigheter. Belåningsgraden uppgår till 46 % (45). För 50 % (41) av låneportföljen överstiger räntebindningstiden ett år. Den genomsnittliga återstående räntebindningstiden uppgår till 41 månader (38). På bokslutsdagen uppgår genomsnittlig ränta på våra krediter, vilken beaktar effekten av ingångna derivat, till 1,21 % (1,22). Av de räntebärande skulderna hos kreditinstitut uppgår lån med lång kapitalbindning till 23 % (16) av den totala portföljen.

För information om koncernens samtliga finansiella instrument samt finansiell riskstyrning se not 30.

Disponibel likviditet

Den disponibla likviditeten inklusive tillgängliga checkräkningskrediter uppgår till 1 318 Mkr (928). Beviljade checkräkningskrediter uppgår till 800 Mkr (800), där ingen del har utnyttjats på bokslutsdagen. I slutet av 2019 beviljade EIB (Europeiska Investeringsbanken) en kreditfacilitet om 2 500 Mkr för nyproduktion av energieffektiva hyresrätter. Under året har 2 500 Mkr (-) lyfts från faciliteten. Vi valde under tredje kvartalet att sänka backup-faciliteten för företagscertifikaten från 4 000 Mkr till 3 000 Mkr, då vi har lägre volym utestående företagscertifikat. Totalt uppgår koncernens beviljade och outnyttjade kreditfaciliteter till 3 000 Mkr (6 500) exklusive checkräkningskrediten.

Per 31 december 2020 uppgår tillgänglig likviditet till totalt 4 318 Mkr (7 428), varav 2 470 Mkr (3 993) utgör kreditlöfte för emitterade utestående företagscertifikat.

Möjligheter och risker

Att minimera risker och optimera möjligheter är en integrerad del av vår affärsplan. Wallenstams medarbetare är delaktiga i såväl riskinventeringen som det förebyggande arbetet. Wallenstam har definierat risker och osäkerhetsfaktorer inom områdena verksamhet och omvärld. Alla händelser kan inte förutses. Därför är en del av Wallenstams riskarbete att ha beredskap för krishantering.

Verksamhet

Verksamhetsrisker avser risker som är relaterade till vår kärnverksamhet. I produktion och förvaltning av fastigheter finns risker för exempelvis arbetsplatsolyckor och oförutsedda händelser, något som hanteras genom bland annat en tidigt inrättad arbetsmiljöplan och utsedda samordnare. Vi utvecklar långsiktiga relationer med entreprenörer och leverantörer och har inrättat rutiner för stickprov och kontroller för att säkerställa att våra partners följer ingångna

avtal och vår uppförandepolicy.

Tydliga processer och rutiner för upphandlingar och inköp motverkar risken för korruption. Exempelvis ska minst två personer i förening granska och attestera vid uthyrningar och inköp samt kontrollera anbud och avtal innan de tecknas.

Goda relationer med flera olika kreditgivare ger goda förutsättningar för finansiering. Finansiering säkerställs alltid innan nybyggnation startas, vilket eliminerar risk för låg likviditet.

Vi arbetar kontinuerligt för att upprätthålla ett väl fungerande och ändamålsenligt IT-skydd för vår verksamhet samt att information hanteras säkert.

Fokus på medarbetare ses som viktigt för kvalitet och nöjda kunder. Genom att erbjuda god arbetsmiljö, attraktiva och marknadsmässiga arbetsvillkor, friskvård och kompetensutveckling med mera, kan vi rekrytera och behålla medarbetare med rätt profil och kompetens. Rekrytering prioriteras som ett strategiskt område.

Omvärld

Omvärldsrisker är främst kopplade till risker som ligger utanför vår verksamhet, exempelvis i form av förändrade marknadsförutsättningar.

Värdet på fastigheterna påverkas både av vårt agerande i fastighetsförvaltningen och av det allmänna marknadsläget. Fastigheter i attraktiva lägen minskar risken för värdenedgång i lågkonjunktur. Små förändringar i direktavkastningskravet ger stora förändringar på värdet. Per 31 december 2020 uppgår fastigheternas bedömda marknadsvärde till cirka 58 Mdr. En värdeförändring på +/- 10 % motsvarar därmed cirka +/- 5,8 Mdr. En generell förändring av fastigheternas direktavkastningskrav med 0,25 procentenheter motsvarar cirka -3,3 Mdr eller +3,8 Mdr.

En förändring av elpriset med 1 öre per kWh motsvarar cirka +/- 39 Mkr (41) vid värdering av vindkraftverk medan en förändring av elcertifikatpriset med 1 öre per kWh motsvarar cirka +19 Mkr eller -3 Mkr (+/- 21) vid värdering av vindkraftverk före skatt.

En förändring av räntan med +/- 50 punkter motsvarar cirka +/- 68 Mkr (67) före skatt.

Faktorer som räntehöjningar ger ökade kostnader och stor påverkan på resultatet. Wallenstams hantering innefattar en låneportfölj med olika löptider, där lånen är fördelade mellan olika kreditformer och kreditgivare. Räntederivat används för att erbjuda önskad ränteförfallstruktur.

Utbud och efterfrågan på Wallenstams produkter kan variera över tid. Wallenstam äger och förvaltar fastigheter i attraktiva områden som kännetecknas av tillväxt och hög efterfrågan. Vi har en flexibel affärsmodell som ger möjlighet att anpassa utbud, upplåtelseform, etc. vid förändrad efterfrågan. Lyhördhet för marknadsutvecklingen liksom framförhållning är två nyckelfaktorer.

Wallenstam följer utvecklingen i lagstiftning och regelverk kopplat till frågor som rör vår verksamhet. Rättsfall och regelförändringar som kan leda till ändrade förutsättningar tolkas och vi är proaktiva för att kunna möta nya krav, praxis och lagar.

Styrelsens arbete under året

Wallenstams styrelse bestod, med anledning av Christer Villards bortgång under hösten 2019, fram till den 28 april 2020 av fyra ledamöter. Från och med årsstämman den 28 april 2020 har styrelsen bestått av fem ledamöter. Under 2020 har styrelsen haft 13 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. Styrelsearbetet under året har varit präglad av den pågående covid-19-pandemin och då särskilt inriktats på strategidiskussioner, konjunktur- och finansieringsfrågor, hållbarhets- och compliancefrågor samt investeringar. Styrelsens arbete framgår av Bolagsstyrningsrapporten som är avskild från Förvaltningsberättelsen och kan läsas på sidan 135.

Riktlinjer för lön och ersättning till ledande befattningar

Årsstämman 2020 antog följande riktlinjer, som ska tillämpas på ersättningar som avtalas, och förändringar som görs i redan avtalade ersättningar, efter det att riktlinjerna antogs.

Riktlinjerna omfattar verkställande direktören och övriga personer i bolagets koncernledning vilket omfattar Hans Wallenstam, Mathias Aronsson, Marina Fritsche, Susann Linde, Elisabeth Vansvik och Patrik Persson. Riktlinjerna omfattar även konsultarvode till styrelseledamot som utför annat arbete än rent styrelsearbete för bolaget.

Riktlinjerna omfattar inte ersättningar som beslutas av bolagsstämman.

Riktlinjernas främjande av bolagets affärsstrategi, långsiktiga intressen och hållbarhet

Bolagets affärsstrategi är i korthet att kostnadseffektivt bygga, utveckla och förvalta fastigheter och områden, med hög service och långsiktig hållbarhet i utvalda storstadsregioner. Vidare ska Wallenstam vara människors och företags självklara val för boende och lokaler, årligen minska miljöpåverkan samt vara en attraktiv arbetsgivare. Genom att följa affärsstrategin skapas substansvärdestillväxt för bolaget och dess aktieägare, vilket är bolagets mål för affärsplan 2019–2023. För ytterligare information om bolagets affärsstrategi, se www.wallenstam.se.

En framgångsrik implementering av bolagets affärsstrategi och tillvaratagandet av bolagets långsiktiga intressen, inklusive dess hållbarhet, förutsätter att bolaget kan rekrytera och behålla kvalificerade medarbetare. För detta krävs att bolaget kan erbjuda konkurrenskraftig ersättning. Dessa riktlinjer möjliggör att ledande befattningshavare kan erbjudas en konkurrenskraftig totalersättning.

I bolaget har inrättats ett syntetiskt optionsprogram. Det har beslutats av bolagsstämman och omfattas därför inte av dessa riktlinjer.

Rörlig kontantärsättning som omfattas av dessa riktlinjer ska syfta till att främja bolagets affärsstrategi, långsiktigt värdeskapande inom bolaget samt bolagets långsiktiga intressen, inklusive dess hållbarhet.

Formerna av ersättning m.m.

Ersättningen ska vara marknadsmässig och får bestå av följande komponenter: fast kontantlön, rörlig kontantärsättning, pensionsförmåner och andra förmåner. Bolagsstämman kan därutöver – och oberoende av dessa riktlinjer – besluta om exempelvis aktie- och aktiekursrelaterade ersättningar.

Den rörliga kontantärsättningen får, i förekommande fall, inte överstiga 50 procent av den fasta årliga kontantlönen.

För verkställande direktören ska pensionsförmåner, innefattande sjukförsäkring, vara premiebestämda. Rörlig kontantärsättning ska inte vara pensionsgrundande. Pensionspremierna för premiebestämd pension ska uppgå till högst 40 procent av den fasta årliga kontantlönen.

För övriga ledande befattningshavare ska pensionsförmåner, innefattande sjukförsäkring, vara premiebestämda om inte befattningshavaren omfattas av förmånsbestämd pension enligt tvingande kollektivavtalsbestämmelser. Rörlig kontantärsättning ska vara pensionsgrundande i den mån som följer av tvingande kollektivavtalsbestämmelser som är tillämpliga på befattningshavaren. Pensionspremierna för premiebestämd pension ska uppgå till högst 40 procent av den fasta årliga kontantlönen.

Andra förmåner får innefatta bland annat egendomsskydd i hemmet, livförsäkring, sjukvårdsförsäkring, hälsoundersökning, förmån i form av hushållsnära tjänster och bilförmån. Premier och andra kostnader med anledning av sådana förmåner får sammanlagt uppgå till högst 20 procent av den fasta årliga kontantlönen.

Om en styrelseledamot utför arbete för Wallenstam utöver

styrelseuppdraget får styrelsen godkänna att skäligt arvode utgår för sådant arbete.

Upphörande av anställning

Vid anställningens upphörande får uppsägningstiden vara högst tolv månader. Fast kontantlön under uppsägningstiden och avgångsvederlag får sammantaget inte överstiga ett belopp motsvarande den fasta kontantlönen för två år. Vid uppsägning från befattningshavarens sida får uppsägningstiden vara högst sex månader, utan rätt till avgångsvederlag.

Kriterier för utdelning av rörlig kontantärsättning m.m.

Wallenstam tillämpar för närvarande inte rörlig kontantärsättning. Om rörlig kontantärsättning skulle tillämpas, vilket historiskt har skett i några enstaka fall, ska ersättningen vara kopplad till förutbestämda och mätbara kriterier som kan vara finansiella eller icke-finansiella. Kriterierna kan också utgöras av individanpassade kvantitativa eller kvalitativa mål. Kriterierna ska vara utformade så att de främjar bolagets affärsstrategi och långsiktiga intressen, inklusive dess hållbarhet, genom att exempelvis ha en tydlig koppling till affärsstrategin eller främja befattningshavarens långsiktiga utveckling.

Uppfyllelse av kriterier för utbetalning av rörlig kontantärsättning ska kunna mätas under en period om ett eller flera år. När mätperioden för uppfyllelse avslutats ska bedömning ske i vilken utsträckning kriterierna uppfyllts. Ersättningsutskottet ansvarar för bedömningen såvitt avser rörlig kontantärsättning till verkställande direktören. Såvitt avser rörlig kontantärsättning till övriga befattningshavare ansvarar verkställande direktören för bedömningen. Såvitt avser finansiella mål ska bedömningen baseras på den av bolaget senast offentliggjorda finansiella informationen.

Lön och anställningsvillkor för anställda

Vid beredningen av styrelsens förslag till dessa ersättningsriktlinjer har lön och anställningsvillkor för bolagets anställda beaktats genom att uppgifter om anställdas totalersättning, ersättningens komponenter samt ersättningens ökning och ökningstakt över tid utgjort en del av ersättningsutskottets och styrelsens beslutsunderlag vid utvärderingen av skäligheten av riktlinjerna och de begränsningar som följer av dessa. Utvecklingen av avståndet mellan de ledande befattningshavarnas ersättning och övriga anställdas ersättning kommer att redovisas i ersättningsrapporten.

Beslutsprocessen för att fastställa, se över och genomföra riktlinjerna

Inom styrelsen finns ett ersättningsutskott. I utskottets uppgifter ingår att bereda styrelsens beslut om förslag till riktlinjer för ersättning till ledande befattningshavare. Styrelsen ska upprätta förslag till nya riktlinjer åtminstone vart fjärde år och lägga fram förslaget för beslut vid årsstämman. Riktlinjerna ska gälla till dess att nya riktlinjer antagits av bolagsstämman. Ersättningsutskottet ska även följa och utvärdera program för rörliga ersättningar för bolagsledningen, tillämpningen av riktlinjer för ersättning till ledande befattningshavare samt gällande ersättningsstrukturer och ersättningsnivåer i bolaget. Vid styrelsens behandling av och beslut i ersättningsrelaterade frågor närvarar inte verkställande direktören eller andra personer i bolagsledningen, i den mån de berörs av frågorna.

Frågående av riktlinjerna

Styrelsen får besluta att tillfälligt frånga riktlinjerna helt eller delvis, om det i ett enskilt fall finns särskilda skäl för det och ett avsteg är nödvändigt för att tillgodose bolagets långsiktiga intressen, inklusive dess hållbarhet, eller för att säkerställa bolagets ekonomiska bärkraft. Som angivits ovan ingår det i ersättningsutskottets uppgifter att bereda styrelsens beslut i ersättningsfrågor, vilket innefattar beslut om avsteg från riktlinjerna.

Beskrivning av betydande förändringar av riktlinjerna

Med anledning av förändringar i aktiebolagslagen och koden för bolagsstyrning avseende dessa riktlinjers innehåll har riktlinjerna förändrats för att stämma överens med nu gällande lagstiftning och kod för bolagsstyrning.

Moderbolaget

Moderbolagets verksamhet är att i första hand utföra koncern-gemensamma tjänster. Därutöver äger moderbolaget ett mindre antal fastigheter. Den totala omsättningen för året uppgår till 458 Mkr (456), varav hyresintäkterna utgör 122 Mkr (124). Värdeförändringar på finansiella räntederivatinstrument uppgår till -164 Mkr (-323). Resultat efter skatt uppgår till 471 Mkr (234) och övrigt totalresultat uppgår till 470 Mkr (233). Investeringar i anläggningstillgångar under perioden uppgår till 29 Mkr (22). Moderbolagets externa lån uppgår på bokslutsdagen till 13 827 Mkr (13 421).

Under 2020 är medelantalet anställda i moderbolaget totalt 250 (250).

Wallenstamaktien

Antalet aktier i Wallenstam AB består av 34 500 000 A-aktier som berättigar till 10 röster vardera samt 295 500 000 B-aktier med 1 röst vardera. Wallenstams B-aktie är noterad på Nasdaq Stockholm, Large Cap. Antal registrerade aktier uppgår till totalt 330 000 000 st och det registrerade aktiekapitalet till 165 000 000 kr, vilket motsvarar ett kvotvärde per aktie om 0,50 kr, i likhet med föregående år. Under 2020 har Wallenstam-aktien ökat i värde med 15,4 %. Motsvarande period har fastighets-index OMX Stockholm Real Estate PI minskat med 5,7 % och OMX Stockholm PI ökat med 12,9 %.

Vid periodens slut var Wallenstams aktiekurs 130,60 kr (113,20) och börsvärdet uppgick till 43 098 Mkr (37 356) beräknat på totalt antal registrerade A- och B-aktier. Eget kapital per aktie uppgick till 79 kr (74). Årets högsta betalkurs var 138,90 kr (116,20) och den lägsta var 84,30 kr (81,00).

Totalt omsattes 66,5 miljoner Wallenstamaktier (53,6) till ett värde av 7 663 Mkr (5 389) på Nasdaq Stockholm. Den genomsnittliga omsättningen per dag uppgick till cirka 30,4 Mkr (21,6).

Wallenstams styrelse har mandat från stämman att genomföra återköp. Under 2020 har inga aktier återköpts (-). Totalt antal aktier i eget förvar uppgår till 7 000 000 st vilket motsvarar 2,1 % (2,1) av aktiekapitalet och 3,5 Mkr (3,5) i kvotvärde. Totala utgifter, inklusive courtage, för aktier i eget förvar uppgår till 534 Mkr (534), motsvarande 76,27 kr (76,27) per aktie.

Efter rapportperiodens utgång

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

Framtid

Wallenstam kommer under affärsplan 2023 fortsatt vara verksam i tillväxtregionerna Göteborg, Stockholm och Uppsala. Vi kommer arbeta för att bli än mer serviceinriktade, produktiva och kostnads-effektiva för att skapa ännu mer värde för våra aktieägare, medarbetare, kunder och samhället i stort. Under affärsplanen ska soliditeten inte understiga 30 %.

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 inte överstiga Resultat före värdeförändringar och nedskrivningar med avdrag för resultatandel i intresseföretag och efter schablonskatt. Vid bedömning av utdelningens storlek ska även hänsyn tas till koncernens investeringsbehov, konsoliderings-

behov och ställning i övrigt samt att koncernens framtida utveckling ska ske med bibehållen finansiell styrka och fortsatt god handelsfrihet.

Styrelsen föreslår årsstämman att besluta om:

FÖRSLAG TILL VINSTDISPOSITION, KR

Till årsstämmans förfogande står följande vinstmedel:

Balanserat resultat	10 019 998 722
Årets resultat	471 460 856
Summa	10 491 459 578
Till aktieägarna utdelas 1,20 kr/aktie	387 600 000
I ny räkning överförs	10 103 859 578
Summa	10 491 459 578

Styrelsens förslag till vinstdisposition är att utdelning ska ske med 1,20 kr per aktie (0,50) uppdelat på två utbetalningstillfällen om vardera 0,60 kr per aktie. Avstämningsdagen för den första utbetalningen föreslås vara den 29 april 2021 och för den andra utbetalningen den 1 november 2021. Om årsstämman beslutar i enlighet med förslaget beräknas Euroclear Sweden AB genomföra den första utbetalningen den 4 maj 2021 och den andra utbetalningen den 4 november 2021.

I bolaget finns totalt 330 000 000 st aktier, varav 7 000 000 är icke utdelningsberättigade återköpta egna aktier till och med den 9 februari 2021. Summan av ovan föreslagna utdelning om 387 600 000 kr 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 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.

Enligt bolagets utdelningspolicy ska det utdelningsbara beloppet inte överstiga resultat före värdeförändringar och nedskrivningar med avdrag för resultatandel i intresseföretag och efter schablonskatt.

Vid bedömningen 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 handelsfrihet.

Den föreslagna utdelningen till aktieägarna reducerar bolagets soliditet från 34 procent till 33 procent. Koncernens soliditet kvarstår på 42 procent även efter den föreslagna utdelningen. Soliditeten är tryggande mot bakgrund av att bolagets och koncernens verksamhet fortsatt bedrivs med lönsamhet. Likviditeten i bolaget och koncernen bedöms kunna upprätthållas på en likaledes tryggande nivå.

Derivatinstrument och andra finansiella instrument har värderats till verkligt värde enligt 4 kap 14a § årsredovisningslagen (1995:1554). Därigenom har ett undervärde om totalt -408 647 057 kr efter skatt påverkat det egna kapitalet.

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

Koncernens resultaträkning

Mkr	Not	2020	2019
Hysesintäkter	3	2 131	2 026
Driftkostnader	4	-519	-497
Driftnetto fastigheter		1 613	1 529
Förvaltnings- och administrationskostnader	4, 5, 6	-243	-228
Finansiella intäkter	8	4	4
Finansiella kostnader	8	-243	-198
Förvaltningsresultat fastigheter		1 131	1 108
Realiserad värdeförändring finansiella instrument	18	4	-
Resultatandel intresseföretag	9	-1	-5
Intäkter försäljning exploateringsfastigheter	10	537	324
Kostnader försäljning exploateringsfastigheter	10	-371	-232
Övriga intäkter	11	168	298
Övriga kostnader	11	-195	-299
Finansiella kostnader, övrigt	8	-21	-25
Resultat före värdeförändringar och nedskrivningar		1 253	1 169
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	12	1 339	2 600
Nyproduktion		853	792
Övriga		486	1 808
Orealiserad värdeförändring finansiella instrument	8, 19	-162	-264
Orealiserad värdeförändring syntetiska optioner	5	-36	-40
Resultat före skatt		2 393	3 464
Aktuell skatt	13	0	0
Uppskjuten skatt	13	-485	-727
Årets resultat efter skatt		1 908	2 737

Koncernens rapport över totalresultatet

<i>Poster som kan omföras till periodens resultat</i>			
Omräkningsdifferens		24	1
Värdeförändring valutaderivat		-2	-1
<i>Poster som inte kan omföras till periodens resultat</i>			
Värdeförändring innehav onoterade eget kapitalinstrument		-	60
Värdeförändring rörelsefastigheter		-	1
Skatt hänförlig till övrigt totalresultat	13	-3	-1
Totalresultat		1 927	2 796
FÖRDELNING AV PERIODENS RESULTAT EFTER SKATT			
Hänförligt till innehav utan bestämmande inflytande		-	-
Hänförligt innehavare av aktier i moderbolaget		1 908	2 737
DATA PER AKTIE			
Resultat efter skatt, kr (inga utspädningseffekter förekommer)		5,9	8,5
Utdelning, kr (föreslagen 2020)		1,20	0,5
Genomsnittligt antal aktier, tusental		323 000	323 000

Koncernens balansräkning

Mkr	Not	2020-12-31	2019-12-31
TILLGÅNGAR			
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
<i>Immateriella anläggningstillgångar</i>			
Aktiverade kostnader datorprogram	14	19	18
Summa immateriella anläggningstillgångar		19	18
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Förvaltningsfastigheter	12, 15	57 933	52 354
Vindkraftverk	16	1 033	1 109
Inventarier	17	62	53
Summa materiella anläggningstillgångar		59 029	53 516
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Långfristiga värdepappers- och andelsinnehav	18, 30	119	152
Andelar i intresseföretag	9	220	133
Andra långfristiga fordringar	18, 30	410	397
Finansiella derivatinstrument	19, 30	10	6
Summa finansiella anläggningstillgångar		759	688
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		59 806	54 222
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Immateriella omsättningstillgångar	20	1	14
Exploateringsfastigheter	21	126	175
Aktuella skattefordringar		-	6
Kundfordringar	3, 22, 30	18	15
Övriga fordringar	23, 30	18	43
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	24, 30	81	75
Finansiella derivatinstrument	19, 30	-	2
Andelar	25, 30	12	6
Likvida medel	26, 30	518	129
Summa omsättningstillgångar		774	467
SUMMA TILLGÅNGAR		60 581	54 689
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
EGET KAPITAL			
Aktiekapital	27	165	165
Övrigt tillskjutet kapital		359	359
Andra reserver		83	64
Balanserat resultat		24 950	23 204
Innehav utan bestämmande inflytande		0	2
Summa eget kapital		25 558	23 794
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Uppskjuten skatteskuld	28	5 811	5 322
Övriga avsättningar	29, 30	142	188
Räntebärande skulder	30	6 406	3 883
Finansiella derivatinstrument	19, 30	522	356
Leasingskuld	30, 31	492	420
Övriga skulder	30	21	36
Summa långfristiga skulder		13 394	10 205
KORTFRISTIGA SKULDER			
Räntebärande skulder	30	20 885	19 998
Leasingskuld	30, 31	1	1
Finansiella derivatinstrument	19, 30	3	2
Leverantörsskulder	30	268	238
Övriga skulder	30	49	38
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	30, 32	424	413
Summa kortfristiga skulder		21 629	20 690
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		60 581	54 689

Koncernens rapport över förändringar i eget kapital

HÄNFÖRLIGT TILL MODERBOLAGETS AKTIEÄGARE

Mkr	Not 27	Aktie- kapital	Övrigt till- skjutet kapital	Andra reserver	Balanserat resultat	Minoritetens andel	Totalt eget kapital
INGÅENDE EGET KAPITAL 2019-01-01		165	359	4	21 081	2	21 611
Årets resultat		-	-	-	2 737	-	2 737
ÖVRIGT TOTALRESULTAT							
<i>Poster som kan omföras till periodens resultat</i>							
Omräkningsdifferens		-	-	1	-	-	1
Värdeförändring valutaderivat		-	-	-1	-	-	-1
<i>Poster som inte kan omföras till periodens resultat</i>							
Värdeförändring rörelsefastigheter		-	-	1	-	-	1
Värdeförändring innehav onoterade eget kapital-instrument		-	-	60	-	-	60
Skatt hänförligt till övrigt totalresultat		-	-	-1	-	-	-1
TRANSAKTIONER MED BOLAGETS ÄGARE							
Utdelning		-	-	-	-614	-	-614
UTGÅENDE EGET KAPITAL 2019-12-31		165	359	64	23 204	2	23 794
INGÅENDE EGET KAPITAL 2020-01-01		165	359	64	23 204	2	23 794
Årets resultat		-	-	-	1 908	-	1 908
ÖVRIGT TOTALRESULTAT							
<i>Poster som kan omföras till periodens resultat</i>							
Omräkningsdifferenser		-	-	24	-	-	24
Värdeförändring valutaderivat		-	-	-2	-	-	-2
<i>Poster som inte kan omföras till periodens resultat</i>							
Skatt hänförligt till övrigt totalresultat		-	-	-3	-	-	-3
TRANSAKTIONER MED BOLAGETS ÄGARE							
Utdelning		-	-	-	-162	-	-162
Utdelning minoritet		-	-	-	-	-2	-2
UTGÅENDE EGET KAPITAL 2020-12-31		165	359	83	24 950	0	25 558

Klassificering av eget kapital

Aktiekapital

Avser det registrerade aktiekapitalet för moderbolaget. Aktiekapitalet utgörs av 34 500 000 st A-aktier (kvotvärde 0,50 kr) och 295 500 000 st B-aktier (kvotvärde 0,50 kr).

Övrigt tillskjutet kapital

Innefattar summan av de transaktioner som Wallenstam AB har haft med aktieägarkretsen. De transaktioner som förekommit är emission till överkurs där erhållet kapital utöver nominellt belopp av emissionen utgör övrigt tillskjutet kapital.

Andra reserver

Består av omräkningsdifferenser, värdeförändring valutaderivat, värdeförändring innehav onoterade eget kapitalinstrument samt skatt.

Balanserat resultat

Motsvaras av de ackumulerade vinster och förluster som genererats i koncernen med avdrag för utdelningar och återköp av aktier.

Kapitalhantering

Koncernens egna kapital uppgår vid årets slut till 25 558 Mkr (23 794). Avkastningen på eget kapital uppgår till 7,8 % (12,3).

Grunden för koncernens finansiella strategi är att skapa betryggande finansiella förutsättningar för drift och utveckling av nyproduktion vilket vi gör genom en värdeskapande verksamhet. Wallenstam har som mål att under perioden 1 oktober 2018 till och med 31 december 2023 uppnå en substansvärdesökning om 40 kr per aktie. Substansvärdet innefattar eget kapital samt uppskjuten skatteskuld. Per den 31 december 2020 var substansvärdet per aktie 98,30 kr (91,30), vilket innebär en ökning om 7,00 kr per aktie (9,00) under 2020 och 19,10 kr per aktie hittills under affärsplanen.

Soliditet är ett viktigt mått för vår kapitalhantering med målet att denna ej ska understiga 30 %. Vid utgången av 2020 var soliditeten 42 % (44).

I första hand återinvesterar Wallenstam skapat resultat i rörelsen för en fortsatt utveckling av fastighetsbeståndet och ökad substansvärdestillväxt i bolaget. Enligt koncernens utdelningspolicy ska utdelningsbart belopp inte överstiga resultat före värdeförändringar och nedskrivningar med avdrag för resultatandel i intresseföretag och efter beaktande av schablonskatt. Styrelsen föreslår en utdelning på 1,20 kr per aktie (0,50) för 2020. Beräknat på utestående utdelningsberättigade aktier, uppgår den föreslagna utdelningen till cirka 388 Mkr. Wallenstam kan genomföra återköp som ett led i att anpassa bolagets kapitalstruktur. Under året har ingen förändring skett i koncernens principer för kapitalhantering.

Koncernens rapport över kassaflöde

Mkr	Not	2020	2019
KASSAFLÖDE FRÅN DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN			
Resultat före värdeförändringar och nedskrivningar*		1 253	1 169
Justering för poster som inte ingår eller tillkommer i kassaflödet	35	-134	10
Betald skatt		0	0
Kassaflöde före förändring av rörelsekapital		1 119	1 179
FÖRÄNDRING AV RÖRELSEKAPITAL			
Kortfristiga fordringar		55	83
Kortfristiga skulder		41	92
Förändring av rörelsekapital		96	174
KASSAFLÖDE FRÅN DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		1 215	1 353
KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHETEN			
Investeringar i fastigheter och enskilda bostadsrättslägenheter		-4 484	-3 812
Investering i immateriella & materiella anläggningstillgångar och vindkraftverk		-22	-45
Investering i finansiella anläggningstillgångar		-	-10
Investering i intresseföretag		-88	-25
Försäljning av fastigheter, exploateringsfastigheter och materiella anläggningstillgångar		520	628
KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHETEN		-4 074	-3 264
KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHETEN			
Upptagna räntebärande skulder		23 402	18 050
Amortering räntebärande skulder		-19 994	-15 294
Nettoförändring checkräkningskredit		-	-119
Förskott terminskontrakt		-	-8
Amorterade reverser		12	-
Utställda reverser		-8	-59
Utbetald utdelning		-162	-614
Utbetald utdelning till minoritetsägare		-2	-
Återköp av egna aktier		-	-
KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		3 248	1 956
FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL			
Likvida medel vid årets början		129	83
Årets kassaflöde		389	46
Likvida medel vid årets slut		518	129
Outnyttjad checkkredit vid årets slut			
		800	800
Spärrade bankmedel		-	-1
Disponibel likviditet	26	1 318	928

*Erlagd respektive erhållen ränta, inklusive bruttoflöden från ränteswapkontrakt, ingår med -365 Mkr (-296) respektive 3 Mkr (3) varav 112 Mkr (83) 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 Kungssportsavenyen 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 2020 godkändes av styrelsen och verkställande direktören den 23 mars 2021 och föreläggs årsstämman den 27 april 2021 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 ☹

» Risker markeras med !

Grunder för redovisningen

Koncernredovisningen har upprättats i enlighet med International Financial Reporting Standards (IFRS) som gäller för räkenskapsår som påbörjas den 1 januari 2020 eller senare. 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 eller kontrakterat försäljningsvärde om detta är lägre.

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.

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.

Koncernbokslutet 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 2020. 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 eventualförpliktelser. 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.

Värderingsnivåer enligt IFRS 13

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 värdekatégorier.

De olika värderingsnivåerna definieras enligt följande:

- » 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).

Respektive finansiellt instruments värdenivå framgår av instrumentets notupplysning samt i en sammanställning i not 30.

Nedskrivningar

Vissa tillgångar så som immateriella och materiella inventarier samt vindkraftverk, 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

Not 1. Koncernens redovisningsprinciper, forts.

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 14, 16 och 17.

Bedömningar och uppskattningar

För att upprätta redovisningen i enlighet med IFRS 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 eventuell förpliktelser 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.

Avrundningar

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

Förändringar i svenska regelverk

Rådet för finansiell rapportering

Förändringar gjorda under 2020 har inte haft någon påverkan på Wallenstams redovisning.

Ändringar av redovisningsprinciper och upplysningar

Nya eller ändrade standarder och nya tolkningar som trätt i kraft 2020 har inte medfört någon påverkan på Wallenstams finansiella rapportering förutom nedan.

Nya standarder och tolkningar vilka träder i kraft 2021 eller senare

De nya standarder och tolkningar som gäller från och med 1 januari 2021 har inte förtidstillämpats. De bedöms inte heller få någon väsentlig effekt på koncernens finansiella rapporter.

Not 2. Segmentsrapport



Redovisningsprincip

Rörelsesegment rapporteras på ett sätt som överensstämmer med den interna rapportering som lämnas till den högste verkställande beslutsfattaren, Wallenstams vd. I övrigt-segmentet redovisas intäkter och kostnader hänförliga till elproduktion samt vissa centrala poster vilka inte fördelas på affärsområdena, såsom

noteringskostnader. I elimineringskolumnen elimineras de koncern-interna transaktionerna.

Tillämpade redovisningsprinciper i segmentsrapporteringen överensstämmer i allt väsentligt med koncernens redovisningsprinciper.

SEGMENTSRAPPORT

Mkr	2020					2019				
	Region Göteborg	Region Stockholm	Övrigt	Eliminering	Totalt	Region Göteborg	Region Stockholm	Övrigt	Eliminering	Totalt
RESULTATRÄKNING										
Hysesintäkter	1 426	732	-	-27	2 131	1 402	648	-	-24	2 026
Driftkostnader	-326	-193	-	-	-519	-325	-172	-	-	-497
Driftnetto	1 100	539	-	-27	1 613	1 078	475	-	-24	1 529
Förvaltnings- och administrationskostnader	-141	-100	-29	27	-243	-132	-105	-15	24	-228
Finansnetto	-244	-140	145	-	-239	-240	-113	158	-	-194
Förvaltningsresultat	716	299	116	-	1 131	706	257	144	-	1 108
<i>Ofördelade poster</i>										
Realiserad värdeförändring finansiella instrument					4					-
Resultatandel intresseföretag					-1					-5
Försäljningsresultat exploateringsfastigheter					167					92
Övriga intäkter					168					298
Övriga kostnader					-195					-299
Finansiella kostnader, övrigt					-21					-25
Resultat före värdeförändringar och nedskrivningar					1 253					1 169
Värdeförändringar					1 140					2 295
Resultat före skatt					2 393					3 464
BALANSRÄKNING										
Förvaltningsfastigheter	35 291	22 642	-	-	57 933	32 342	20 011	-	-	52 354
Vindkraftverk	-	-	1 033	-	1 033	-	-	1 109	-	1 109
Exploateringsfastigheter	13	113	-	-	126	57	118	-	-	175
Ofördelade tillgångar					1 489					1 051
Summa tillgångar					60 581					54 689
Eget kapital					25 558					23 794
Räntebärande skulder och leasingskulder	14 946	10 756	2 083		27 785	13 366	9 278	1 658		24 302
Ofördelade skulder					7 238					6 593
Summa eget kapital och skulder					60 581					54 689
Pågående investeringar materiella anläggningstillgångar	3 650	3 134			6 784	1 934	3 835	-	-	5 769

Not 3. Hyresintäkter



Redovisningsprincip

Koncernen redovisar en intäkt när kontrollen av tjänsten/ varan övergått till kunden. Hyreskontrakt hänförliga till Wallenstams förvaltningsfastigheter är att betrakta som operationella leasingavtal. Hyresintäkter aviseras i förskott och periodiseras i enlighet med hyresavtal och intäktsredovisas i den period som uthyrningen avser. Förskottsbetalda hyror redovisas som förutbetalda hyresintäkter. 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 nettoredovisas med avdrag för eventuella rabatter.

Rabatter som lämnas vid men i nyttjanderätten, vid exempelvis ombyggnation och/eller i samband med inflyttning, redovisas i den period de avser. I de fall hyreskontrakt under en viss tid medger reducerad hyra som motsvaras av en vid en annan tidpunkt högre hyra periodiseras denna i enlighet med avtalad uppgörelse. Rabatter som lämnats till följd av covid-19 redovisas i den period som avses. Ersättning i samband med uppsägning av hyresavtal i förtid intäktsförs direkt om inga förpliktelser kvarstår gentemot hyresgästen.

Redovisning av statliga stöd

Statliga stöd ska redovisas i de finansiella rapporterna när det föreligger rimlig säkerhet att företaget kommer att uppfylla villkoren som är förknippade med bidragen samt att dessa bidrag kommer att erhållas. I samband med covid-19 har Wallenstam lämnat rabatter till lokalhyresgäster som ligger inom de kategorier staten definierat som möjliga att söka bidrag för. Stödet har redovisats som hyresintäkt och är fullt reglerat vid årsskiftet.



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 god riskspridning i kontraktsportföljen med drygt 1 800 kommersiella kontrakt och drygt 16 000 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 % (8) 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 bostadshyresgäster.

Reservering av obetalda bostadshyresgästfordringar sker kvartalsvis eller vid utestående fordran överstigande 10 000 kr. För kommersiella fordringar görs individuella bedömningar.

Reservering av obetalda hyresfordringar redovisas som en minskning av koncernens totala hyresintäkter.

HYRESINTÄKTER

Mkr	2020	2019
Bostäder, parkering	1 114	1 017
Lokaler	1 016	1 009
Summa hyresintäkter	2 131	2 026

Förändring av hyresintäkter mellan 2019 och 2020

Hyresintäkter enligt resultaträkning	2 026	1 910
Hyresförändring befintliga fastigheter	23	56
Nyproduktion	83	56
Förvärvade fastigheter	6	19
Sålda fastigheter	-8	-14
Hyresintäkter enligt resultaträkning	2 131	2 026

Justering till aktuellt helårsvärde		
Vakanser och tomställningar	95	70
Hyresvärde 31 december	2 226	2 096

Not 3. Hyresintäkter, forts.

HYRESKONTRAKTENS STORLEK

	Antal kontrakt	Bedömt helårs- värde, Mkr	Totalt, %
Över 5,0 Mkr	23	219	10
4,0–5,0 Mkr	13	60	3
3,0–4,0 Mkr	27	92	4
2,0–3,0 Mkr	68	164	7
1,0–2,0 Mkr	139	196	9
0,5–1,0 Mkr	233	166	7
Under 0,5 Mkr	1 337	140	6
Summa lokaler	1 840	1 036	46
Vakanta objekt	432	77	3
Bostäder och parkering	16 018	1 143	51
Totalt	18 290	2 257	100

HYRESKONTRAKTENS LÖPTIDER

	Antal kontrakt	Bedömt helårs- värde, Mkr	Totalt, %
2021	804	206	9
2022	424	242	11
2023	328	192	8
2024	179	155	7
2025–	105	242	11
Summa lokaler	1 840	1 036	46
Vakanta objekt	432	77	3
Bostäder och parkering	16 018	1 143	51
Totalt	18 290	2 257	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, fastighetsskatt och övriga driftkostnader. Driftkostnaderna redovisas i den period de avser.

Förvaltnings- och administrationskostnader

Wallenstams förvaltnings- och administrationskostnader utgörs av koncernens administrationskostnader såsom personal-, kontors-, lokal-, konsult- och marknadsföringskostnader samt avskrivningar på inventarier. Kostnaderna redovisas i den period de avser. Förvaltnings-

och administrationskostnader fördelas på: fastighetsförvaltning, förvaltning vindkraft samt fastighetstransaktioner.

Förvaltnings- och administrationskostnader som hänförs till koncernens fastighetsförvaltning uppgår till 243 Mkr (228). Förvaltnings- och administrationskostnader hänförliga till vindkraft uppgår till 11 Mkr (20) och redovisas i posten Övriga kostnader. Administrationskostnader hänförliga till fastighetstransaktioner ingår i posten Värdeförändring förvaltningsfastigheter och uppgår till - Mkr (3) och i posten Kostnader försäljning exploateringsfastigheter med 5 Mkr (3).

Not 4. Drift-, förvaltnings- och administrationskostnader, forts.

DRIFTKOSTNADER

Mkr	2020	2019
Uppvärmningskostnader	69	74
Underhållskostnader	142	131
Fastighetsskatt	88	88
Övriga driftkostnader	220	204
Summa driftkostnader	519	497

Kr/kvm	2020	2019
Uppvärmningskostnader	56	62
Underhållskostnader	116	110
Fastighetsskatt	72	74
Övriga driftkostnader	179	171
Summa driftkostnader	423	417

FÖRVALTNINGS- OCH ADMINISTRATIONSKOSTNADER

Mkr	2020	2019
Avskrivning anläggningstillgångar	8	7
Marknadsföringskostnader	14	16
Övriga externa tjänster och kostnader	33	26
Personalkostnader	164	164
Lokalkostnader, hyra anläggningstillgångar, kontorsmaterial	36	35
Övriga kostnader	5	6
Summa förvaltnings- och administrationskostnader	259	254

Till följd av den höga uthyrningsgraden är direkta kostnader hänförliga till fastigheter som inte genererat intäkter endast marginella. För fastigheter som till del tomställts för genomförande av ombyggnationsprojekt finns driftkostnader om cirka 13 Mkr (7) för vilka intäkter saknas.

REVISIONSKOSTNADER

Mkr	2020	2019
Revisionsuppdrag, KPMG	1,7	1,3
Övrig revisionsverksamhet, KPMG	0,1	0,1
Revisionsuppdrag, BDO	0,1	0,1
Summa	1,9	1,5

Från och med år 2020 anlitar Wallenstam KPMG för revision av koncernens bolag, tidigare anlätades Deloitte. 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. De senare utgörs av pension till personer som omfattas av förmånsbestämda ITP-planer med fortlöpande betalningar till Alecia inom ITP 2. Som avgiftsbestämda pensionsplaner klassificeras de planer där företagets förpliktelse är begränsad till de avgifter företaget åtagit sig att betala, det vill säga utan några andra förpliktelser från bolaget än att under anställningstiden erlagga en årlig premie. För dessa beror storleken på den anställdes pension på de avgifter som företaget betalar till ett försäkringsbolag och den kapitalavkastning som avgifterna ger. Följaktligen är det den anställda som bär den aktuariella risken (att ersättningen blir lägre än förväntat) och investeringsrisken (att de investerade tillgångarna kommer att vara otillräckliga för att ge de förväntade ersättningarna). Enligt Rådet för finansiell rapportering uttalande 10 bedöms förutsättningar saknas för att redovisa en ITP 2-plan som finansieras genom försäkring i Alecia som en förmånsbestämd plan, varför denna plan ska redovisas som avgiftsbestämd enligt IAS 19. Wallenstam redovisar därmed endast avgiftsbestämda pensionsförpliktelser. För avgiftsbestämda planer har den anställda efter avslutad anställning rätt att själv bestämma under vilken tid de tidigare avgiftsbestämda inbetalningarna och avkastning därpå tas ut som pension. Företagets förpliktelser avseende avgifter till avgiftsbestämda planer redovisas som en kostnad för koncernen i den takt de intjänats av personalen.

Syntetiskt optionsprogram till personal

Redovisning av aktierelaterade ersättningar redovisas enligt IFRS 2 Aktierelaterade ersättningar. Skulden varierar med aktiekursen och antalet utestående optioner vid varje rapportperiods slut. Villkoren för programmet har varit oförändrade under hela året. Reglering av ersättning sker kontant vid optionsprogrammets slut eller vid den tidigare tidpunkt då aktiekursen når programmets takpris. Samtliga tillsvidareanställda fick i maj 2018 erbjudande om att mot vederlag erhålla 10 000–50 000 syntetiska optioner. Totalt ska högst 5 000 000 syntetiska optioner ges ut i optionsprogrammet. Beräknad kostnad vid maximalt utfall uppgår till 330 Mkr. Vd och vvd samt övriga ledande befattningshavare erbjöds att förvärva 50 000 st vardera. 226 anställda utnyttjade erbjudandet vid start. Optionerna värderades enligt Black & Scholes värderingsmodell. Viktiga indata i modellen är: aktiepriset per balansdagen 130,60 kr (113,20), lösenpris 80 kr med tak om 140 kr, aktieprisets förväntade volatilitet på 20 %, optionernas löptid till och med 2024-05-31, förväntad utdelning och årlig riskfri ränta om -0,31 %. Volatiliteten beräknades som den framtida bedömda volatiliteten under optionernas kvarvarande löptid. Totalt antal utestående optioner vid årets slut uppgår till 3 052 500 styck (2 994 000).

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 då den anställda är arbetsbefriad, det vill säga för den period för vilken bolaget inte erhåller någon motprestation.

KONCERNENS LÖNER, ANDRA ERSÄTTNINGAR OCH SOCIALA KOSTNADER

Mkr	2020					2019				
	Grundlön	Förmåner	Rörliga ersättningar	Sociala kostnader	Pensionskostnader	Grundlön	Förmåner	Rörliga ersättningar	Sociala kostnader	Pensionskostnader
Styrelsens ordförande	0,6	-	1,1	0,5	-	0,9	-	-	0,1	-
Styrelseledamöter	0,7	-	-	0,1	-	0,8	-	-	0,2	-
Totalt styrelsearvode	1,3	-	1,1	0,7	-	1,7	-	-	0,3	-
Vd i moderbolaget	1,4	0,1	-	0,5	1,5	4,4	0,1	-	3,6	1,5
Vice vd:ar, 2 personer (1,25)	5,6	0,1	-	2,7	1,8	3,9	0,1	-	1,8	1,2
Tidigare vice vd:ar, 2 personer (2)	-	-	-	0,0	-	-	-	-	0,3	-
Andra ledande befattningshavare, 3 personer (3,75)	4,6	0,1	-	1,8	1,4	6,1	0,2	-	2,2	2,0
Övriga anställda	133,4	3,1	-	46,8	20,2	126,2	3,1	-	45,7	19,8
Summa	144,9	3,5	-	51,8	25,0	140,6	3,5	-	53,6	24,5

Not 5. Löner, andra ersättningar och sociala kostnader, forts.

Ersättningar

Till vd har utgått lön jämte förmåner om sammanlagt 1,5 Mkr (4,5). Minskningen förklaras av att vd från och med april 2020 och året ut frivilligt avsagt sig sin lön i en tid av sparsamhet och av solidaritets-skäl under rådande pandemi. Ledande befattningshavare erbjuds marknadsmässig fast lön. Utöver fast lön kan rörlig ersättning erbjudas i enlighet med av årsstämman fastställda riktlinjer för ersättning till ledande befattningshavare. Principer för detta fastställs av årsstämman. Löner och andra förmåner till ledande befattningshavare i bolaget förbereds och föreslås styrelsen av ersättningsutskottet som består av styrelsens ordförande respektive vice ordförande.

I enlighet med årsstämmans beslut uppbär styrelsen för tiden maj 2020 till ordinarie årsstämma 2021 arvode om 1 480 kkr (1 480), varav 740 kkr (920) till styrelsens ordförande, 260 kkr till vice ordförande (260) och till övriga ledamöter 160 kkr (160) vardera. Utöver styrelsearvode till styrelsens ordförande enligt ovan utgår ytterligare 1 700 000 kr (-) i initialt arvode.

Inga ytterligare ersättningar till styrelsen har utgått utöver vad årsstämman beslutat.

Pensioner och avgångsvederlag

För vd tecknar bolaget pensionsförsäkring med årlig premie om 30 % (30) av bruttolön jämte en efterlevandepensionsförsäkring motsvarande en premiekostnad om 163 kkr (146) för 2020. 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 2020 uppgår till totalt 50 kkr (67). Om vd lämnar sin anställning ska en uppsägningstid om sex månader iakttas. Vid uppsägning av vd från bolagets sida gäller en uppsägningstid om sex månader.

Bolaget har vid utgången av året två vvd:ar (1,25 då en andra vvd utsågs 1 oktober 2019). Övriga ledande befattningshavare utgörs av CFO och IR-ansvarig, kommunikationsdirektör och teknisk direktör. Pensioner för vvd:ar och övriga ledande befattningshavare överensstämmer med ersättningspolicyn för avgiftsbestämd pension. För fullgörande av pensionsförmåner för övriga ledande befattningshavare har bolaget tecknat pensionsförsäkringar motsvarande 30 % av kontrakterad lön. Uppsägningstiden är sex månader. Avseende vvd och övriga ledande befattningshavare utgår avgångsvederlag med 18 månader vid uppsägning från bolagets sida.

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

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

AKTIERELATERADE ERSÄTTNINGAR TILL KONCERNLEDNING OCH ÖVRIGA ANSTÄLLDA

Kostnad för syntetiskt optionsprogram 2018–2024

Mkr	2020	2019
Vd	0,6	0,6
Vice vd:ar, 2 personer (1,25)	1,9	0,7
Andra ledande befattningshavare, 3 personer (3,75)	2,6	2,7
Övriga anställda	31,3	35,9
Summa realiserade värdeförändringar syntetiska optioner	36,4	39,9

Kostnad för syntetiskt optionsprogram inkluderar hänförliga omkostnader.

Pensionsförsäkring i Alecta

Årets avgifter för pensionsförsäkringar som är tecknade i Alecta avseende ITP 2 uppgår till 9,8 Mkr (8,7). Alectas överskott kan fördelas till försäkringstagarna och/eller de försäkrade. Vid utgången av 2020 uppgick Alectas överskott i form av den kollektiva konsolideringsnivån till 148 % (148). Den kollektiva konsoliderings-

nivån 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 uppgår till 0,02943 % (0,04690).

Not 6. Medelantal anställda

2020			2019			
Medelantal anställda	varav: kvinnor	män	Medelantal anställda	varav: kvinnor	män	
252	146	106	254	151	103	

Koncernens personal är i allt väsentligt anställd av moderbolaget.

STYRELSELEDAMÖTER OCH LEDANDE BEFATTNINGSHAVARE PÅ BOKSLUTSDAGEN

	2020-12-31			2019-12-31		
	Antal	varav: kvinnor	män	Antal	varav: kvinnor	män
Styrelseledamöter	5	2	3	4	3	1
Vd, vvd:ar och ledande befattningshavare	6	3	3	6	3	3

Not 7. Upplysningar om närståendetransaktioner



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 närståendeeftal, 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 närståendeeftal. 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 närståendetransaktioner med bolag inom Wallenstamkoncernen.

Transaktioner med närstående

Transaktioner med närstående utgörs främst av administrativa arvoden och lokalhyror mellan koncernbolag. Personer som är närstående till styrelseledamöter och koncernledning hyr lägenheter. Försäkringstjänster inhandlas av bolag där ledamöter i Wallenstams styrelse är styrelseledamöter, totalt motsvarande cirka 5 Mkr i nettoutgift för året. Vd är delägare (50 %) i Aranea Holding AB. Aranea Holding AB äger 48 % i Renew Group Sweden AB, tillverkare av innebandyutrustning. Aranea är hyresgäst hos Wallenstam till motsvarande årligt hyresvärde om 0,6 Mkr.

Ledamot i Wallenstams styrelse har genom eget konsultbolag, sålt konsulttimmar till Wallenstam om 1,2 Mkr.

I juni tecknades avtal om försäljning av Wallenstams nyproduktionsprojekt New York i Stockholm. Köpare är bolag där ledamot i Wallenstams styrelse är styrelseledamot. Det överenskomna fastighetsvärdet uppgick till cirka 420 Mkr och tillträdet skedde i december 2020. I uppgörelsen ingår att Wallenstam ansvarar för den tekniska förvaltningen i två års tid från tillträdesdatum.

Som ett led i Wallenstams samhällsansvarsarbete bidrar koncernen ekonomiskt till ett antal organisationer men också med tid i form av exempelvis styrelsearbete. Genom sådana styrelsepositioner uppkommer närståendeförhållanden med Räddningsmissionen i Göteborg, Barn i Nöd, samt Betlehems kyrkan. Under året har Räddningsmissionen i Göteborg erhållit stöd och rabatter motsvarande 3,4 Mkr, Barn i Nöd har erhållit 1,8 Mkr i stöd samt Betlehems kyrkan 0,2 Mkr i stöd. Räddningsmissionen och Barn i Nöd hyr lokaler av Wallenstam motsvarande 4,8 Mkr respektive 0,1 Mkr i årliga hyresintäkter.

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. Utgifter för uttagande av pantbrev 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 övriga betalda räntor 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 baseras på genomsnittligt vägd upplåningskostnad för koncernen över tid.

FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER

Mkr	2020	2019
FINANSIELLA INTÄKTER		
Ränteintäkter omsättningstillgångar	3	2
Utdelning	1	1
Valutakursvinst	0	1
Summa finansiella intäkter	4	4
FINANSIELLA KOSTNADER		
Räntekostnader	-246	-208
Räntekostnader leasing	-13	-13
Valutakursförluster	-3	0
Övriga finansiella kostnader	-2	-3
Summa finansiella kostnader	-264	-223

Räntekostnaderna fördelas på fastigheter 225 Mkr (183), vindkraft 21 Mkr (25) och räntekostnader leasing på fastigheter 13 Mkr (12) respektive vindkraft 1 Mkr (1).

Under året har 112 Mkr (83) i räntor avseende investeringar i projekt aktiverats. Vid aktivering har den genomsnittliga räntenivån uppgått till 2,0 % (2,0). Finansnettot inklusive Orealiserade värdeförändringar finansiella räntederivat uppgår till -421 Mkr (-488), se not 19.

Samtliga finansiella poster hör till kategori finansiella tillgångar och skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde samt räntekomponenten på räntederivat som värderas till verkligt värde via resultaträkningen. Därutöver leasingavtal som värderas enligt IFRS 16.

Not 9. Resultatandel i intresseföretag



Redovisningsprincip

Ett bolag redovisas som intresseföretag då Wallenstam innehar minst 20 % och max 50 % av rösterna eller på annat sätt har betydande inflytande över den driftsmässiga och finansiella styrningen. I koncernredovisningen redovisas innehaven i enlighet med kapitalandelsmetoden. Andelar redovisas i balansräkningen till anskaffningsvärde justerat för förändringar i koncernens andel i företagets nettotillgångar, med avdrag för eventuella värdeminskningar av verkligt värde på respektive innehav.

Koncernens andelar i intressebolag är baserad på senast tillgängliga finansiella rapporter från respektive bolag vilka är preliminära. Dessa har inte anpassats till koncernens redovisningsprinciper då effekten inte bedöms väsentlig. Det har inte skett några betydande transaktioner eller händelser efter rapportering.



Marknadsrisk

Värdet på innehaven i intressebolag påverkas av marknadsförutsättningarna på intresseföretagens marknader. Vid vikande marknadsförutsättningar viker även värdet på investeringen.

Not 9. Resultatandel i intresseföretag, forts.

ANDELAR I INTRESSEFÖRETAG

	Kapitalandel, %	Redovisat värde
Convendum Corporation AB, 559020-5182	34,6	191
Colive AB, 559145-6008	25,0	29
		220

FÖRÄNDRING ANDELAR I INTRESSEFÖRETAG

Mkr	2020-12-31	2019-12-31
Redovisat värde vid årets början	133	113
Årets investeringar	88	25
Årets resultat från intresseföretag	-1	-5
Redovisat värde andelar i intresseföretag	220	133

FINANSIELL STÄLLNING I SAMMANDRAG

Mkr	Totalt, 100 %		Wallenstams ägarandel	
	2020	2019	2020	2019
RESULTATRÄKNINGAR I SAMMANDRAG				
Intäkter	28	0	9	0
Rörelsens kostnader	-39	-16	-12	-5
Rörelseresultat	-10	-15	-1	-5
Räntenetto	-1	-1	0	0
Resultat före skatt	-11	-16	-2	-5
Skatt	1	3	0	1
Årets resultat	-11	-13	-1	-5
BALANSRÄKNINGAR I SAMMANDRAG				
Tillgångar	273	125	91	38
Eget kapital	249	119	83	36
Skulder	24	6	8	2

Innehav i intressebolag utgörs av investering i Convendum Corporation AB (publ) (Convendum) och Colive AB. Convendum erbjuder moderna och effektiva kontorslösningar, i AAA-lägen i större städernas

centrala affärsområden och Colive är en av Sveriges första operatörer av delningsboende genom så kallade coliving-hubbar. Läs vidare om Wallenstam, Convendum och Colive på sidan 49.

Not 10. Intäkter och kostnader försäljning exploateringsfastigheter



Redovisningsprincip

Intäkter försäljning exploateringsfastigheter avser ersättning från försäljning av bostadsrättsprojekt, bostadsrättsandelar samt exploateringsfastigheter. Nyproduktion av exploateringsfastigheter redovisas enligt IFRS 15 Intäkter från avtal med kunder. I balansräkningen redovisas investeringar löpande till anskaffningsvärde på raden Exploateringsfastigheter. I samband med försäljning av bostadsrätter redovisas som intäkt erhållen ersättning och som kostnad lägenhetens bedömda andel av produktionskostnaden, eller för externt förvärvade bostadsrättsandelar, lägenhetens bokförda

värde. Intäkt för försäljning exploateringsfastighet redovisas som erhållen ersättning och som kostnad nedlagd produktionskostnad. Intäkt och kostnad redovisas i resultaträkningen i samband med att bostaden/fastigheten överlämnas till köparen medan marknadsförings- och försäljningsomkostnader redovisas löpande.

Administrations- och försäljningsomkostnader ingår med 10 Mkr (11).

FÖRDELNING INTÄKTER OCH KOSTNADER FÖRSÄLJNING EXPLOATERINGSFASTIGHETER

Mkr	2020	2019
INTÄKTER		
Intäkter från försäljning av nyproducerade bostadsrättsandelar	89	57
Intäkter från försäljning av förvärvade bostadsrättsandelar	28	38
Intäkter från försäljning av exploateringsfastigheter	420	229
Summa intäkter försäljning exploateringsfastigheter	537	324
KOSTNADER		
Anskaffningskostnad nyproducerade bostadsrättsandelar inklusive försäljningsomkostnader	-25	-47
Anskaffningskostnad förvärvade bostadsrättsandelar inklusive försäljningsomkostnader	-18	-23
Anskaffningskostnad exploateringsfastigheter inklusive försäljningsomkostnader & administration	-328	-163
Summa kostnader försäljning exploateringsfastigheter	-371	-232
Försäljningsresultat exploateringsfastigheter	167	92

Not 11. Övriga intäkter och övriga kostnader



Redovisningsprincip

Övriga intäkter utgörs av elintäkter samt övrigt. Övriga kostnader utgörs av elkostnader, avskrivningar, administrations- och räntekostnader hänförliga till elproduktion, resultat från elcertifikat samt övrigt. Realiserade säkringar för elderivat inkluderas inte i redovisningen för elintäkter respektive elkostnader då koncernen inte tillämpar säkringsredovisning för dessa.

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 det lägsta av balansdagens spotpris eller avtalat pris om framtida försäljning. Samtliga värdeförändringar till följd av omvärdering elcertifikat i lager redovisas i resultaträkningen som Övrig intäkt. Övriga intäkter inkluderar vidare intäkter från realiserad försäljning av det överskott av elcertifikat som vindkraftsproduktionen genererar. För förutsättningar och ytterligare information kring elcertifikat, se vidare not 20.



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 elproduktion i enlighet med den energipolicy som styrelsen har fastställt. Energipolicy innebär att upphandling får göras för maximalt fem år framåt.

Not 11. Övriga intäkter och övriga kostnader, forts.

FÖRDELNING ÖVRIGA INTÄKTER OCH ÖVRIGA KOSTNADER

Mkr	2020	2019
INTÄKTER		
Elintäkter	142	292
Avyttring utlandsverksamhet	7	-
Övriga intäkter	20	5
Summa övriga intäkter	168	298
KOSTNADER		
Elkostnader	-89	-199
Avskrivningar vindkraft	-76	-76
Förvaltnings- och administrationskostnader vindkraft	-11	-20
Övriga kostnader	-19	-4
Summa övriga kostnader	-195	-299

Övrigt avser intäkter och kostnader från arbeten och tjänster till hyresgäster.

Not 12. Värdeförändring förvaltningsfastigheter



Redovisningsprincip

Förvaltningsfastigheterna värderas löpande i enlighet med IAS 40 till ett bedömt verkligt värde enligt de principer som beskrivs i not 15. 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 15. Värdeförändring förvaltningsfastigheter avser skillnaden mellan värdering på balansdagen och värdering vid närmast föregående rapportering med hänsyn tagen till periodens investeringar.

En försäljning redovisas 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 bruttoredovisas transaktionen vad avser fastighetspris och uppskjuten skatt. Resultatet av försäljning av fastighet omfattar skillnaden mellan avtalad köpeskilling och bedömt marknadsvärde vid närmast föregående kvartalsrapportering med hänsyn tagen till därefter gjorda investeringar. Direkta försäljningsomkostnader samt en andel av internt fördelade administrationskostnader avgår.

FÖRDELNING VÄRDEFÖRÄNDRING FÖRVALTNINGSFASTIGHETER

Mkr	2020	2019
Förändrat direktavkastningskrav	-381	1 710
Kapitalisering av driftnettoförändring	741	392
Värdeförändring till följd av avtal om förvärv och försäljning samt genomförd klyvning	218	33
Framtida investeringsbehov	-93	-322
Nyproduktion	853	792
Administration och övriga försäljningsomkostnader*	-	-5
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	1 339	2 600

*Varav intern administration - Mkr (-3).

Not 13. Skatt



Redovisningsprincip

Inkomstskatter i resultaträkningen redovisas i enlighet med IAS 12. 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 2020 är 21,4 % (21,4). Skatten i resultaträkningen fördelas på två poster, aktuell samt uppskjuten skatt.

Aktuell skatt

Aktuell skatt avser skatt som ska betalas aktuellt år och beräknas enligt gällande beslutad skattesats. Hit hör även eventuella justeringar av aktuell skatt från tidigare perioder.

Aktuell skatt beräknas på bolagets skattepliktiga resultat, vilket skiljer sig från det redovisade resultatet. Detta beror främst på:

- » möjligheten att nyttja skattemässiga avskrivningar
- » möjligheten att nyttja skattemässigt avdrag för vissa ombyggnationer på fastigheter vilka aktiveras redovisningsmässigt
- » möjligheten att nyttja koncernens befintliga skattemässiga underskottsavdrag
- » möjligheten att sälja fastigheter genom så kallad bolagspaketering
- » ej avdragsgilla kostnader och skattefria intäkter.

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 28.

SKATT REDOVISAD I RESULTATRÄKNINGEN

Mkr	2020	2019
Aktuell skatt	0	0
Uppskjuten skatt	-485	-727
Summa skatt	-485	-727

SKILLNAD MELLAN KONCERNENS REDOVISADE SKATT OCH SKATT BASERAD PÅ GÄLLANDE SKATTESATS, 21,4 % (21,4)

Mkr	2020	2019
Redovisat resultat före skatt	2 393	3 464
Skatt enligt gällande skattesats	-512	-741
Skatteeffekt av:		
Ej avdragsgilla kostnader	-13	-14
Skattefria intäkter	1	0
Justering skatt tidigare år	0	-14
Nyttjad tidigare ej värderad föllanförlust	4	-
Ej skattepliktigt resultat avyttrade andelar	20	30
Värdeförändringar som ej genererar uppskjuten skatt	-5	-17
Ej värderade underskott	0	0
Omvärdering uppskjuten skatt	19	28
Skatt på årets resultat i resultaträkningen	-485	-727

SKATTEPOSTER SOM REDOVISAS I ÖVRIGT TOTALRESULTAT

Mkr	2020	2019
Uppskjuten skatt hänförlig till:		
Värdeförändring omräkningsdifferenser	-3	-1
Värdeförändring valutaderivat	0	0
Värdeförändring rörelsefastigheter	-	0
Summa skatteposter redovisade i övrigt totalresultat	-3	-1

Not 13. Skatt, forts.

FÖRDELNING AV UPPSKJUTEN OCH AKTUELL SKATT

Mkr	2020		2019	
	Underlag aktuell skatt	Underlag uppskjuten skatt	Underlag aktuell skatt	Underlag uppskjuten skatt
Resultat före skatt	2 393		3 464	
Skattemässigt avdragsgilla:				
Ombyggnationer	-428	428	-386	386
Avskrivningar	-507	507	-422	422
Överavskrivningar	-49	49	-86	86
Utrangeringar, nedskrivningar och reverseringar	-	-	-	-
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	-1 339	1 339	-2 600	2 600
Orealiserad värdeförändring, finansiella instrument	162	-162	264	-264
Realiserad värdeförändring, finansiella derivatinstrument	-4	4	40	-40
Realiserad värdeförändring, elcertifikat	-2	2	2	-2
Försäljning fastigheter och andelar	-110	5	-92	-49
Försäljning vindkraftverk	-	-	-5	5
Avveckling utlandsverksamhet	25	-14	-	-
Övriga ej avdragsgilla kostnader	86	-27	83	-29
Övriga skattefria intäkter	-23	-	0	-
Övriga koncernmässiga justeringar	-4	6	-47	58
Värdeförändringar som ej genererar uppskjuten skatt	-	21	-	79
Justering skatt tidigare år	0	0	0	65
Omvärdering uppskjuten skatt	0	-89	-	-132
Löpande skattemässigt resultat	200	2 069	215	3 183
Årets förändring av underskottsavdrag	-200	200	-215	215
Skattepliktigt resultat	0	2 269	0	3 399
Årets skatt	0	-486	0	-727
Skatt ej värderade underskott	-	1	-	0
Årets skatt i resultaträkningen	0	-485	0	-727

Not 14. 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. Årliga licenser kostnadsförs. Immateriella tillgångar omfattas av nedskrivningsprövning enligt IAS 36, se not 1.

Not 14. Immateriella anläggningstillgångar, forts.

ÅRETS FÖRÄNDRING IMMATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Mkr	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	62	58
Årets investeringar	7	7
Årets utrangeringar	-10	-2
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	59	62
Ingående avskrivningar	-44	-39
Årets avskrivningar	-6	-6
Årets utrangeringar	10	1
Utgående ackumulerade avskrivningar	-40	-44
Redovisat värde aktiverade utgifter mjukvara	19	18

Not 15. Förvaltningsfastigheter



Redovisningsprincip

Förvaltningsfastigheter är våra hyresfastigheter som innehas för egen förvaltning i syfte att erhålla hyresintäkter eller värdestegring alternativt en kombination av dessa. Förvaltningsfastigheterna redovisas till verkligt värde där verkligt värde motsvaras av bedömt marknadsvärde beräknat med en direktavkastningsmodell enligt nedan. Värdeförändringar redovisas i resultaträkningen. En fullständig värdering görs per fastighet i samband med varje kvartals- och årsbokslut av ett internt värderingsteam. Värderingsmodellen bygger på värdering av framtida betalningsströmmar med ett differentierat marknadsmässigt direktavkastningskrav per fastighet.

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.

Värderingsmodell

Utgångspunkt för värderingen är en individuell bedömning av varje fastighets intjäningsförmåga där dess driftnetto sätts i relation till ett direktavkastningskrav. Direktavkastningskravet speglar marknadsförutsättningarna och differentieras bl.a. utifrån var fastigheten är belägen och vilken typ av fastighet det är (bostad, kontor, butik osv.). Då våra fastigheter värderas enskilt tas ingen hänsyn till den portföljpremie som kan finnas på fastighetsmarknaden.

Beräkningsmässigt utgår avkastningsvärderingen från fastigheternas normaliserade driftnetton. I årsbokslutet 2020 är det uppgifter för 2021 som utgör grunden för fastigheternas värdering. Driftnettot motsvarar därmed bolagets förväntade faktiska intäkter och kostnader justerade för engångsposter vilka ersätts av schablonbelopp för att ge representativ fördelning över tid såsom exempelvis avseende kostnader för reparationer och underhåll. I relation till koncernredovisningens redovisade driftnetto sker även ett avdrag för eventuell tomträttsavgäld. För samtliga kommersiella kontrakt sker också ett avdrag för generell vakans om 3 %. För

bostäder sker inget schablonmässigt vakansavdrag då beståndet är och förväntas förbli, fullt uthyrt. Det normaliserade driftnettot sätts i relation till ett direktavkastningskrav för respektive fastighet varpå ett avkastningsvärde per fastighet beräknas.

Från beräknat avkastningsvärde görs därefter avdrag motsvarande två årshyror för all faktisk vakans liksom för värdet av bedömt framtida investeringsbehov för upprätthållande av aktuell värderingsstandard.

Wallenstams värderingsmodell

- + Hyresvärde (baseras på förväntade hyresnivåer 2021)
- Generell vakans om 3 % i det kommersiella beståndet
- Driftkostnader inklusive fastighetsskatt och tomträttsavgäld, exklusive administration
- = Driftnetto
- ÷ Direktavkastningskravet för fastigheten
- = Fastighetens avkastningsvärde brutto
- Två årshyror för outhyrda ytor
- Planerade investeringar samt större reparationer
- +/- Nuvärdet av tillfälliga tillägg/avdrag
- = Fastighetens bedömda marknadsvärde

Vid varje värderingstillfälle justeras beräkningen för de fall väsentliga förändringar i underliggande faktorer skett, såsom direktavkastningskrav, hyresnivå, uthyrningsgrad liksom konstaterade värdeförändringar i samband med kontrakterade försäljningar.

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.

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

Fastighetsköp och fastighetsförsäljningar redovisas på tillträdesdagen, då kontrollen övergått till köparen. Fastigheter som kontrak-

Not 15. Förvaltningsfastigheter, forts.

terats för försäljning med tillträde efter bokslutsdagen värderas vid rapporttillfället till försäljningspris med beaktande av eventuell osäkerhet.

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-, till- och ombyggnationer aktiveras räntekostnader under projektperioden fram tills att fastigheten tas i bruk. Utgifter avseende löpande underhåll och reparationer kostnadsförs i den period de uppkommer.

Totalt uppgår värdet för pågående nybyggnation samt mark och byggrätter till 6 659 Mkr (5 594).

Wallenstams bedömning är att fastighetsvärdering befinner sig på värderingsnivå 3. 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.

Wallenstams fastigheter klassificeras som förvaltningsfastigheter bortsett från fastigheter som utgör en exploateringsfastighet. Dessa redovisas istället i balansräkningen som Exploateringsfastigheter, se vidare not 21.

Tillgångsförvärv kontra rörelseförvärv

Förvärv kan klassificeras som antingen tillgångsförvärv eller rörelseförvärv. Det är en individuell bedömning som måste göras för varje enskilt förvärv. För årets 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.

Redovisning av tomträttsavgäld

Tomträttsavgäld betalas där Wallenstams byggnader står på leasad mark. Tomträttsavtalen betraktas som eviga hyresavtal vilket innebär att nyttjanderätten till mark upplåten med tomträtt redovisas som en tillgång, jämte lika stor leasingskuld, i balansräkningen samt att hela avgälden presenteras som finansiell kostnad i resultaträkningen. För 2020 har 13 Mkr (12) redovisats som finansiell kostnad avseende tomträttsavgäld. Den vägda genomsnittliga räntan uppgår till 3,0 %. Nyttjanderätten för marken har beräknats till 476 Mkr (402) och redovisas som en del av fastigheternas värde. Se vidare not 31.



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 Värdeförändring förvaltningsfastigheter. I samband med avslutad affär görs avstämning mot gjorda antaganden. Wallenstam följer också löpande genomförda relevanta fastighetstransaktioner. Interna värderingar av hela fastighetsbeståndet genomförs kvartalsvis. 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	2020-12-31	2019-12-31
Redovisat värde vid årets början	52 354	45 811
Årets förvärv	460	511
Årets byggnationer	3 887	3 270
Omklassificering exploateringsfastigheter	-180	-
Årets försäljningar	-	-242
Orealiserad värdeförändring förvaltningsfastigheter	1 339	2 602
Nyttjanderättstillgång tomträtt	73	402
Redovisat värde förvaltningsfastigheter	57 933	52 354

Aktiverade räntor under året uppgår till 112 Mkr (83). Den genomsnittliga räntesatsen för de aktiverade räntorna uppgår till 2,0 % (2,0). För fördelning av värdeförändring förvaltningsfastigheter, se not 12.

Driftnetto

Driftnettoförbättringen är hänförlig till högre hyror och effektivare fastigheter bland annat till följd av nyare fastighetsbestånd. Wallenstams bostadsbestånd är fullt uthyrt. Grundhyran i jämförbart

bestånd har ökat cirka 1,8 % för bostäder. För lokaler är motsvarande ökning före tillägg 4,7 % mot föregående år, främst som en effekt av genomförda nyuthyrningar och omförhandlingar samt indexuppräkningar.

Not 15. Förvaltningsfastigheter, forts.

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 följer löpande genomförda fastighetstransaktioner i relevanta områden.

DIREKTAVKASTNINGSKRAV FÖRVALTNINGSFASTIGHETER

Fastighetstyp	Ort	2020-12-31, %	2019-12-31, %
Bostäder	Stockholm	2,40-4,00	2,40-4,00
Bostäder	Göteborg	2,40-3,90	2,40-3,90
Kommersiellt	Stockholm	3,90-4,40	3,90-4,40
Kommersiellt	Göteborg	4,00-7,00	3,80-7,00
Samhällsfastigheter	Stockholm	2,60-5,90	2,60-5,90
Samhällsfastigheter	Göteborg	3,15-5,40	2,40-5,40

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

Fastighetstyp	Ort	Genomsnittligt direktavkastningskrav 2020, %	Genomsnittligt direktavkastningskrav 2019, %
Bostadsfastigheter	Stockholm	3,2	3,2
Bostadsfastigheter	Göteborg	3,0	3,1
Kommersiella fastigheter	Stockholm	4,6	4,5
Kommersiella fastigheter	Göteborg	4,5	4,5
Samhällsfastigheter	Stockholm	3,1	3,1
Samhällsfastigheter	Göteborg	4,3	4,7
Genomsnittligt direktavkastningskrav bostäder		3,1	3,1
Genomsnittligt direktavkastningskrav kommersiellt bestånd		4,5	4,5
Genomsnittligt direktavkastningskrav samhällsfastigheter		4,0	4,3

INVESTERINGSÅTAGANDEN

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

Mkr	2020-12-31	2019-12-31
Investeringar	2 127	2 500

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 på bland annat marknadssituation, fastighetens standard och investeringsbehov. Wallenstam har per den 31 december 2020 värderat förvaltnings-

fastigheterna till 57 933 Mkr (52 354). Med ett osäkerhetsintervall om +/- 5–10 % innebär det att det bedömda verkliga värdet varierar med +/- 5,8 Mdr (5,2) och +/- 2,9 Mdr (2,6). Vidare medför en förändring av direktavkastningskravet en väsentlig påverkan på värderingen. Vid 0,25 procentenheters förändring av direktavkastningskravet förändras fastigheternas värde cirka +3,8 Mdr (3,7) respektive -3,3 Mdr (-3,1) vilket motsvarar en förändring i substansvärdet om cirka +/- 11 kr (11) per aktie.

Not 15. Förvaltningsfastigheter, forts.

FASTIGHETSVÄRDE VID ANDRA DIREKTAVKASTNINGSKRAV, ACKUMULERAT

Mkr	2020-12-31	2019-12-31
0,50 procentenheter lägre	66 340	60 377
0,25 procentenheter lägre	61 782	56 027
Fastighetsvärde enligt vår bedömning	57 933	52 354
0,25 procentenheter högre	54 658	49 233
0,50 procentenheter högre	51 779	46 489

FASTIGHETSVÄRDE VID ANDRA DIREKTAVKASTNINGSKRAV, PER KATEGORI

Mkr	2020-12-31 Bostäder	2019-12-31 Bostäder	2020-12-31 Kommersiellt	2019-12-31 Kommersiellt	2020-12-31 Samhällsfastighet	2019-12-31 Samhällsfastighet
0,50 procentenheter lägre	40 089	35 116	24 173	23 366	2 078	1 895
0,25 procentenheter lägre	37 245	32 509	22 601	21 761	1 937	1 757
Fastighetsvärde	34 877	30 340	21 239	20 374	1 816	1 640
0,25 procentenheter högre	32 874	28 507	20 072	19 189	1 712	1 538
0,50 procentenheter högre	31 155	26 935	19 004	18 106	1 620	1 448

FASTIGHETSVÄRDE VID FÖRÄNDRADE HYRESINTÄKTER, ACKUMULERAT

Mkr	2020-12-31	2019-12-31
5 procentenheter högre	60 912	55 143
Fastighetsvärde enligt vår bedömning	57 933	52 354
5 procentenheter lägre	54 954	49 564

FASTIGHETSVÄRDE VID FÖRÄNDRADE HYRESINTÄKTER, PER KATEGORI

Mkr	2020-12-31 Bostäder	2019-12-31 Bostäder	2020-12-31 Kommersiellt	2019-12-31 Kommersiellt	2020-12-31 Samhällsfastighet	2019-12-31 Samhällsfastighet
5 procentenheter högre	36 638	31 953	22 358	21 454	1 916	1 736
Fastighetsvärde	34 877	30 340	21 239	20 374	1 816	1 640
5 procentenheter lägre	33 117	28 727	20 121	19 294	1 717	1 543

FASTIGHETSVÄRDE VID FÖRÄNDRADE DRIFTKOSTNADER, ACKUMULERAT

Mkr	2020-12-31	2019-12-31
5 procentenheter högre	57 322	51 752
Fastighetsvärde enligt vår bedömning	57 933	52 354
5 procentenheter lägre	58 544	52 956

FASTIGHETSVÄRDE VID FÖRÄNDRADE DRIFTKOSTNADER, PER KATEGORI

Mkr	2020-12-31 Bostäder	2019-12-31 Bostäder	2020-12-31 Kommersiellt	2019-12-31 Kommersiellt	2020-12-31 Samhällsfastighet	2019-12-31 Samhällsfastighet
5 procentenheter högre	34 465	29 942	21 055	20 185	1 802	1 625
Fastighetsvärde	34 877	30 340	21 239	20 374	1 816	1 640
5 procentenheter lägre	35 290	30 739	21 424	20 563	1 830	1 654

Not 16. Vindkraftverk



Redovisningsprincip

Vindkraftverk redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar. Avskrivning görs planmässigt över nyttjandeperioden i relation till anskaffningsvärdet. Vindkraftverk omfattas av nedskrivningsprövning (impairment test) enligt IAS 36, enligt de principer som beskrivs i not 1.

Markarrende betalas som hyra för mark där Wallenstams vindkraftverk är uppförda. Markarrende, vilka har minimiarrende som priskomponent, redovisas som en tillgång respektive skuld i balansräkningen. I resultaträkningen presenteras avgälden som avskrivning respektive finansiell kostnad att jämföra med tidigare år då dessa redovisats som driftkostnad. Den vägda genomsnittliga räntan är 3,3 %. Total påverkan på balansomslutningen är 16 Mkr (17).



Bedömningar och uppskattningar

Materiella anläggningstillgångar skrivs av över den period de enligt företagsledningens bedömning förväntas generera inkomster. Förväntade kassaflöden för ett vindkraftverk bedöms till 22,5 år.

Vid indikation på att en tillgång har minskat i värde, eller för att bedöma om tidigare nedskrivningar inte längre är motiverade, 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 efterfrågansnivåer 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 värderingstestet till normalår i enlighet med senast kända statistik. Som input av elpris till värderingsmodellen beräknas ett medelpris grundat på historisk data i kombination med förväntningar på framtida elpris baserat på styrelsens och ledningens bästa bedömning utifrån aktuell marknadsdata. Detta pris ligger till grund för beräkning av kassaflöde för perioden 2021. För perioder efter 2022 har vidare antagits en genomsnittlig årlig tillväxttakt om 1,5 % till perioden där det sista in- och utflödet av likvida medel inträffar. Avkastningskrav före skatt har fastställts till 5 % (5).

VINDKRAFTVERK

Mkr	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	2 427	2 605
Årets försäljningar	-	-202
Omräkningsdifferenser	-	7
Nyttjanderättstillgång markarrende	-	17
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	2 427	2 427
Ingående avskrivningar	-712	-637
Årets avskrivningar	-76	-76
Utgående ackumulerade avskrivningar	-787	-712
Ingående nedskrivningar	-606	-801
Årets försäljningar	-	202
Omräkningsdifferenser	-	-7
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-606	-606
Redovisat värde vindkraftverk	1 033	1 109
Framtida investeringsåtagande	30	31

Värderingsprövning har skett genom att vindkraftverkens återvinningsvärde identifierats enligt de principer och antaganden som framgår ovan. Värdering har skett per vindkraftspark vilket

motsvarar lägsta kassagenererande enhet. Värderingsprövningen har inte föranlett någon värdejustering. Känslighetsanalyser har genomförts.

Not 17. 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 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	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	95	88
Årets investeringar	14	12
Årets försäljningar/utrangeringar	-2	-5
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	107	95
Ingående avskrivningar	-42	-42
Årets avskrivningar	-5	-4
Årets försäljningar/utrangeringar	2	4
Utgående ackumulerade avskrivningar	-45	-42
Redovisat värde inventarier	62	53

Not 18. Finansiella anläggningstillgångar



Redovisningsprincip

Samtliga aktier och andelar värderas till verkligt värde enligt principerna för finansiella instrument som redogörs för i not 30, Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde i övrigt totalresultat samt Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde i resultaträkningen. För innehav noterade vid börs motsvaras detta av balansdagens marknadskurs och utgör därför värdenivå 1 enligt IFRS 13. 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 och utgör värdenivå 3 och i övrigt i enlighet med IFRS 9. Posten innehåller också reversfordringar, vilka redovisas till upplupet anskaffningsvärde.



Marknadsrisk

Förlust på långfristiga värdepappers- och andelsinnehav uppkommer om värdet på aktierna minskar.



Kreditrisk

Förlust på reversfordringar uppstår när motparten av någon anledning ej kan fullgöra sina betalningsåtaganden. För vidare beskrivning av kreditrisk se not 3 och 30.

LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERS- OCH ANDELSINNEHAV

Mkr	2020-12-31	2019-12-31
Redovisat värde vid årets början	152	63
Årets försäljningar	-32	-
Årets investeringar	-	10
Årets värdeförändring	-1	79
Redovisat värde långfristiga värdepappers- och andelsinnehav	119	152

Långfristiga värdepapper utgörs av Exeger Sweden AB (publ) 100 Mkr (100), Tmpl Solutions AB om 10 Mkr (10) samt andelsinnehav om 9 Mkr (9). Under året har samtliga värdepapper i Eolus Vind AB avyttrats.

Not 18. Finansiella anläggningstillgångar, forts.

ANDRA LÅNGFRISTIGA FORDRINGAR

Mkr	2020-12-31	2019-12-31
Redovisat värde vid årets början	397	346
Nya fordringar	44	59
Omklassificering upplupna intäkter	-1	8
Reservering förväntade kreditförluster	-1	0
Amorteringar	-28	-15
Redovisat värde andra långfristiga fordringar	410	397

Andra långfristiga fordringar utgörs främst av reversfordringar. Vägda genomsnittliga effektiva räntesatser på räntebärande långfristiga fordringar uppgår till 3,18 % (3,06). Samtliga långfristiga fordringar

följer betalningsplan, vilket innebär att det inte finns några förfallna långfristiga fordringar. Reservering avser identifierad förlustrisk för reversfordringar.

Not 19. Finansiella derivatinstrument



Redovisningsprincip

Wallenstams finansiella derivatinstrument utgörs framför allt av ränte- och elderivat men även av valutaterminer.

Finansiella derivatinstrument redovisas till verkligt värde enligt IFRS 9. 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 orealiserad 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. Värdeförändringar kan vara såväl

realiserade som orealiserade. Realiserade värdeförändringar avser lösta räntederivatavtal och utgör skillnaden mellan senast redovisat värde i relation till åsatt pris vid lösen. 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 intäkter från produktion av el och minska påverkan av marknadens rörelser säkrar Wallenstam delar av elpriset på den finansiella marknaden. Elderivaten värderas till marknadsvärde 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. För dessa tillämpas säkringsredovisning. Då säkringen bedöms effektiv redovisas förändringen över övrigt totalresultat och annars över resultaträkningen.

FINANSIELLA DERIVATINSTRUMENT

Mkr	2020-12-31		2019-12-31	
	Tillgångar	Skulder	Tillgångar	Skulder
LÅNGFRISTIGA DERIVATINSTRUMENT				
Ränteswapkontrakt	10	-522	6	-354
Valutaderivat	-	0	0	-1
Redovisat värde långfristiga derivatinstrument	10	-522	6	-356
KORTFRISTIGA DERIVATINSTRUMENT				
Ränteswapkontrakt	-	-	-	-2
Elderivat	-	0	2	-
Valutaderivat	-	-3	-	-
Redovisat värde kortfristiga derivatinstrument	-	-3	2	-2
Summa derivatinstrument	10	-525	8	-357

Den totala värdeförändringen på derivatinstrument under året uppgår till -166 Mkr (-283). Samtliga ränte- och elderivat har värderats till verkligt värde och redovisats i resultaträkningen.

Valutaterminerna har värderats till verkligt värde och redovisats i övrigt totalresultat.

Not 19. Finansiella derivatinstrument, forts.

FÖRFALLOSTRUKTUR FINANSIELLA DERIVATINSTRUMENT

Mkr	2020-12-31	2019-12-31
0–3 mån	-1	2
3 mån–1 år	-	-2
1–5 år	-77	-13
>5 år	-437	-336
Summa	-515	-349

Enligt koncernens finanspolicy ska koncernens genomsnittliga räntebindningstid ligga inom intervallet 24–60 månader. I stor utsträckning hanteras detta med hjälp av räntederivat. Tillåtna instrument för hantering av ränterisk är ränteswappar, förlåningsbara 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. Efter godkännande av vd för Wallenstam AB får dock den säkrade volymen uppgå till 100 % av prognostiserad produktion. Vad gäller koncernens förbrukning i egna fastigheter, inklusive hyresgästers undermätare, så får denna prissäkras upp till 100 % avseende prognostiserad förbrukning för respektive månad. Löptiden i prissäkringsavtal får spänna över en tidsperiod på upp till fem år.

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.

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 2020 uppgår till 12 150 Mkr (10 550), varav vi erhållit en rörlig ränta och betalat en fast ränta på hela volymen (9 700). För resterande volym föregående år, 850 Mkr, erhöles en fast ränta och betalades en rörlig ränta. Per den 31 december 2020 varierar de fasta swapräntorna vilka betalas till bankerna mellan 0,15–1,32 % (0,40–1,32). De rörliga swapräntorna, vilka erhålls från bankerna, motsvarar STIBOR 3M.

Not 20. 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 Immateriell omsättningstillgång respektive intäkt under Övriga intäkter. Efter första redovisningstillfället redovisas upparbetade 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 övriga intäkter.

För att minska påverkan av marknadens rörelser säkras koncernen försäljning av elcertifikat med terminskontrakt. Därav är merparten av utgående lager av elcertifikat på balansdagen kontrakterade för försäljning. I de fall värdet på ingångna kontrakt understiger balansdagens kurs värderas elcertifikaten till det lägre, kontrakterade priset och annars till balansdagens kurs.

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.

FÖRÄNDRING IMMATERIELLA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Mkr	2020-12-31	2019-12-31
Redovisat värde vid årets början	14	58
Årets produktion	5	29
Årets makulering avseende egen förbrukning	-	-17
Årets förvärv	-	0
Årets försäljningar	-16	-48
Orealiserade värdeförändringar efter första redovisningstillfället	-2	-8
Redovisat värde elcertifikat i lager	1	14

Not 21. Exploateringsfastigheter



Redovisningsprincip

De fastigheter som är under produktion för att vid färdigställandet säljas antingen i sin helhet eller per lägenhet, redovisas i balansräkningen på raden Exploateringsfastigheter. Exploateringsfastigheter redovisas löpande till anskaffningsvärde (eller

nettoförsäljningsvärde om detta är lägre). Resultatet redovisas när exploateringsfastigheten färdigställts, sålts och överlämnats till köparen. Se vidare i not 10.

EXPLOATERINGSFASTIGHETER

Mkr	2020-12-31	2019-12-31
Redovisat värde vid årets början	175	317
Byggnationer	124	52
Omklassificering exploateringsfastigheter	180	-
Såld exploateringsfastighet	-309	-159
Sålda bostadsrättsandelar	-44	-35
Redovisat värde exploateringsfastigheter	126	175

Not 22. Kundfordringar



Redovisningsprincip

Kundfordringar redovisas enligt de principer som beskrivs i not 30 avseende finansiella tillgångar värderade till upplupet anskaffningsvärde.

KUNDFORDRINGAR

Mkr	2020-12-31	2019-12-31
Kundfordringar	35	23
Avgår reservering för förväntade kreditförluster	-17	-7
Redovisat värde kundfordringar	18	15

AVSÄTTNINGAR FÖRVÄNTADE KREDITFÖRLUSTER

Mkr	2020-12-31	2019-12-31
Avsättningar vid årets början	-7	-6
Konstaterade förluster	3	1
Reglerade fordringar	5	5
Reservering för förväntade kreditförluster	-17	-7
Avsättningar vid årets slut	-17	-7

Förfallna kundfordringar mer än två månader uppgår till 15 Mkr (11). För beskrivning av kreditrisk se not 3.

Not 23. Övriga fordringar



Redovisningsprincip

Övriga fordringar redovisas enligt de principer som beskrivs i not 30 avseende finansiella tillgångar värderade till upplupet anskaffningsvärde.

ÖVRIGA FORDRINGAR

Mkr	2020-12-31	2019-12-31
Fordringar vid fastighetsaffärer	0	1
Momsfordran	1	24
Fordringar på leverantörer	4	15
Reverser	8	-
Övrigt	5	3
Redovisat värde övriga fordringar	18	43

Not 24. Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter



Redovisningsprincip

Upplupna intäkter redovisas enligt de principer som beskrivs i not 30 avseende finansiella tillgångar värderade till upplupet anskaffningsvärde.



Kreditrisk

Kreditrisk upplupna intäkter föreligger främst för periodiserade hyresrabatter. För dessa har en modell för kreditförlustrisker fastställts.

FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

Mkr	2020-12-31	2019-12-31
Förutbetalda driftkostnader	12	11
Förutbetalda administrationskostnader	7	6
Förutbetalda kostnader i samband med affärer	-	1
Ingående moms i pågående projekt	40	29
Förutbetalda finansieringskostnader	6	8
Upplupna ränteintäkter	2	1
Upplupna intäkter	13	19
Redovisat värde förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	81	75

Upplupna intäkter består främst av upplupna elintäkter.

Not 25. Andelar



Redovisningsprincip

Värdering av andelar sker till upplupet anskaffningsvärde enligt de principer som beskrivs i not 30 avseende finansiella tillgångar värderade till upplupet anskaffningsvärde.

Andelarna består av externt förvärvade innehav i bostadsrättsföreningar.

ANDELAR

Mkr	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärde	6	10
Årets investeringar	20	17
Årets försäljningar	-14	-21
Redovisat värde andelar	12	6

Not 26. Likvida medel



Redovisningsprincip

Wallenstams likvida medel utgörs av kassa- och bankmedel samt kortfristiga placeringar med kortare löptid än tre månader värderade till upplupet anskaffningsvärde. Dessa tillgångar bedöms vara omsättningsbara omgående med en försumbar risk för värde-

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

LIKVIDA MEDEL

Mkr	2020-12-31	2019-12-31
Disponibel likviditet	1 318	928
Spärrade bankmedel	-	1
varav beviljat belopp checkräkningskredit	-800	-800
varav utnyttjat belopp checkräkningskredit	-	-
Disponibelt belopp checkräkningskredit	-800	-800
Likvida medel	518	129

Likvida medel utgörs av kontanta medel insatta på konton hos svenska storbanker. Utöver ovan finns beviljade kreditfaciliteter och finansieringsramar om 3 000 Mkr (6 500), vilken är tillgänglig att lyfta på balansdagen. Per den 31 december 2020 uppgår tillgänglig

likviditet till totalt 4 318 Mkr (7 428), varav 2 470 Mkr (3 993) utgör bakomliggande lånelöfte för utestående emitterade företagscertifikat. Av tillgänglig likviditet är fritt att disponera på balansdagen 1 848 Mkr (3 435).

Not 27. 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. 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 tidigare års 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 koncernens balansräkning.

Aktiekapitalet i Wallenstam AB består av 34 500 000 A-aktier med tio röster vardera, samt 295 500 000 B-aktier med en röst vardera. Totalt antal aktier uppgår till 330 000 000 st och det registrerade aktiekapitalet till 165 000 000 kr, vilket motsvarar ett kvotvärde om 0,50 kr (0,50) per aktie.

På balansdagen uppgår antalet återköpta B-aktier till 7 000 000 st (7 000 000), vilket motsvarar 2 % av aktiekapitalet. Under 2020 har inga (-) aktier återköpts. Genomsnittlig utgift för samtliga aktier i eget förvar uppgår till 76,27 kr (76,27) per aktie.

Föreslagen utdelning för verksamhetsåret 2020 är 1,20 kr per aktie (0,50).

Not 28. Uppskjuten skatteskuld



Redovisningsprincip

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 fastigheternas 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 tidsmässiga begränsningar för koncernens underskott och samtliga svenska underskottsavdrag i koncernen är värderade.

I balansräkningen nettoredovisas 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. Under 2020 uppgick skattesatsen till 21,4 % för att per den 1 januari 2021 ha sänkts till 20,6 %. Vid värdering av underskottsavdrag görs en bedömning av sannolikheten att underskotten kan utnyttjas i framtiden samt vid vilken tidpunkt. 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 251 Mkr (298) vilka motsvarar skattemässiga värdet av koncernens svenska underskottsavdrag. Därutöver har koncernen ansamlade föllanföruster om 17 Mkr (48), hänförligt till avyttring av fastigheter.

UPPSKJUTEN SKATTEFORDRAN

Mkr	2020-12-31		2019-12-31	
	Underlag	Skatt	Underlag	Skatt
UNDERSKOTTSAVDRAG				
Vid årets ingång	1 448	298	1 674	345
Årets förändring underskottsavdrag	-200	-43	-215	-46
Förvärvade/sålda underskott	0	0	-5	-1
Ej värderat underskott	0	0	-1	0
Justering skatt tidigare år	0	0	0	0
Omklassificering	-30	-6	-5	-1
Omvärdering uppskjuten skatt	-	2	-	1
Vid årets utgång enligt balansräkningen	1 218	251	1 448	298
DERIVAT				
Vid årets ingång	349	72	25	5
Årets värdeförändring, orealiserat	166	36	323	69
Omvärdering uppskjuten skatt	-	-1	-	-3
Vid årets utgång enligt balansräkningen	515	106	349	72
PENSIONSÅTAGANDEN INKL. LÖNESKATT				
Vid årets ingång	50	10	46	9
Årets förändring	-1	0	4	1
Omvärdering uppskjuten skatt	-	0	-	0
Vid årets utgång enligt balansräkningen	49	10	50	10
ÖVRIGA TEMPORÄRA SKILLNADER				
Vid årets ingång	31	6	53	11
Årets förändring	-12	-3	-32	-7
Omklassificeringar	30	6	10	2
Omvärdering uppskjuten skatt	-	0	-	0
Vid årets utgång enligt balansräkningen	49	10	31	6
SUMMA UPPSKJUTEN SKATTEFORDRAN	1 832	377	1 878	387

Not 28. Uppskjuten skatteskuld, forts.

UPPSKJUTEN SKATTESKULD

Mkr	2020-12-31		2019-12-31	
	Underlag	Skatt	Underlag	Skatt
FASTIGHETER				
Vid årets ingång	27 479	5 687	24 115	4 978
Årets ombyggnationer	428	92	386	83
Årets avskrivningar	508	109	422	90
Årets överavskrivningar	-1	0	-1	0
Årets värdeförändring förvaltningsfastigheter	1 339	291	2 600	573
Årets värdeförändring övrigt totalresultat	-	-	0	0
Årets återläggning p.g.a. försäljning	5	1	-48	-10
Övrigt	0	0	-	-
Justering skatt tidigare år	-	0	-	-
Omklassificering	-	-	5	1
Omvärdering uppskjuten skatt	-	-18	-	-28
Vid årets utgång enligt balansräkningen	29 757	6 161	27 479	5 687
VINDKRAFTVERK				
Vid årets ingång	105	22	-64	-13
Årets avskrivningar	-1	0	-1	0
Årets överavskrivningar	51	11	87	19
Årets värdeförändring finansiella instrument	-24	-5	19	4
Omvärdering av andelar i utländska dotterföretag	0	0	-1	0
Övrigt	1	0	1	0
Justering skatt tidigare år	-	-	64	14
Omvärdering uppskjuten skatt	-	0	-	-1
Vid årets utgång enligt balansräkningen	132	27	105	22
SUMMA UPPSKJUTEN SKATTESKULD	29 889	6 188	27 584	5 709
NETTO UPPSKJUTEN SKATT				
Vid årets ingång	25 706	5 322	22 253	4 595
Årets förändring	2 351	489	3 453	727
Vid årets utgång enligt balansräkningen	28 057	5 811	25 706	5 322

Not 29. 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 pensioner, åtaganden i sålda fastigheter och i förekommande fall avgångsvederlag samt 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 redovisas till verkligt värde och nettoredovisas i enlighet med IAS 19. Övriga avsättningar redovisas i enlighet med IAS 37 punkt 36 med det belopp som är bästa uppskattning vid periodens utgång.

Not 29. Övriga avsättningar, forts.

ÖVRIGA AVSÄTTNINGAR

Mkr	2020-12-31	2019-12-31
Ingående kapitalvärde avsättning för pensionsåtaganden	54	42
Årets avsättning framtida åtaganden	2	2
Årets värdeförändring	2	10
Årets utbetalningar	-3	-1
Utgående skuld kapitalvärde avsättning för pensionsåtaganden	55	54
Utgående tillgång kapitalvärde av pensionsåtaganden	-55	-54
Netto avsättningar pensionsåtaganden	0	0

Mkr	2020-12-31	2019-12-31
Ingående balans övriga avsättningar	188	68
Värdeförändring avsättning optionsskuld	37	40
Värdeförändring särskild löneskatt avseende kapitalförsäkring	0	3
Årets avsättning för framtida åtaganden eftermarknadsåtgärder, genomförda transaktioner	10	-
Försäljning utlandsverksamhet	-56	56
Återföring av åtaganden eftermarknadsåtgärder, genomförda transaktioner	-38	-6
Omklassificering	-	28
Övrigt	0	-1
Utgående balans övriga avsättningar	142	188

Not 30. Finansiella instrument och finansiering

Redovisningsprincip

Finansiella instrument som redovisas i balansräkningen inkluderar

- » finansiella tillgångar och finansiella skulder värderade till verkligt värde via resultaträkningen
- » finansiella tillgångar och finansiella skulder värderade till verkligt värde via övrigt totalresultat
- » finansiella tillgångar och 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 kvit-

tas och redovisas med ett nettobelopp i balansräkningen endast när det föreligger en legal rätt att kvitta beloppen samt att det föreligger en 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 nettning. Wallenstam har inte identifierat några inbäddade derivat. Koncernen bedömer löpande kreditriskerna för en finansiell tillgång. I de fall förlustrisk identifieras reserveras skillnaden mellan tillgångens redovisade värde och nuvärdet av bedömda framtida kassaflöden, diskonterade med den ursprungliga effektiva räntan.

I enlighet med IFRS 13 ska verkligt värde upplysas om 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 inklusive kreditlöften var vid utgången av året 17 månader (13). Av de räntebärande skulderna uppgår lån med lång kapitalbindning till 23 % (16) av den totala låneportföljen. 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 kreditkulder bedöms i allt väsentligt motsvara koncernens upplupna anskaffningsvärde.

Not 30. Finansiella instrument och finansiering, forts.

Finansiella tillgångar och finansiella skulder värderade till verkligt värde via resultaträkningen

Denna kategori består av två 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. 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 ränte- och elderivat samt mindre innehav i noterade bolag. Värdet på investeringar i noterade aktier beräknas genom att använda noterade marknadspriser.

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

SAMMANSTÄLLNING VÄRDENIVÅER FINANSIELLA INSTRUMENT

	Värdenivå	Not
Innehav i noterade bolag	1	18
Räntederivat	2	19
Elderivat	2	19
Valutaderivat	2	19
Elcertifikat	2	20

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 2020.

Finansiella tillgångar värderade till upplupet anskaffningsvärde

I denna kategori ingår hyres- och kundfordringar, likvida medel, reversfordringar, andelar samt övriga fordringar. Dessa värderas till upplupet anskaffningsvärde. Upplupet anskaffningsvärde bestäms utifrån den effektivränta som beräknades vid anskaffningstidpunkten. Kundfordringarna redovisas till nominellt belopp utan diskontering då deras förväntade löptid är kort. Finansiella tillgångar värderade till upplupet anskaffningsvärde 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 försäljning elproduktion. Reversfordringar är i huvudsak relaterade till fastighetsaffärer.

Andelar redovisas under omsättningstillgångar och utgörs av externt förvärvade innehav i bostadsrättsföreningar. Vid avyttring av andelar redovisas intäkten på raden Intäkt försäljning exploateringsfastigheter och den sålda andelens bokförda värde som Kostnad försäljning exploateringsfastigheter.

Finansiella tillgångar och finansiella skulder värderade till verkligt värde via övrigt totalresultat

Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde via övrigt totalresultat omfattar icke-derivata tillgångar. 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 och ränteintäkter hänförliga till dessa tillgångar redovisas i resultaträkningen. I Wallenstam utgörs dessa av innehav i de icke-noterade bolagen Exeger Sweden AB och Tmpl Solutions AB.

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, exponerat 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. Wallenstam 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 tillgängliga checkräkningskrediter uppgår till 1 318 Mkr (928). Beviljade checkräkningskrediter uppgår till 800 Mkr (800), där ingen del har utnyttjats på bokslutsdagen. I slutet av 2019 beviljade EIB (Europeiska Investeringbanken) en kreditfacilitet om 2 500 Mkr för nyproduktion av energieffektiva hyresrätter. Under året har 2 500 Mkr (-) lyfts från faciliteten. Vi valde under tredje kvartalet att sänka backup-faciliteten för företagscertifikaten från 4 000 Mkr till 3 000 Mkr, då vi har lägre volym utestående företagscertifikat. Totalt uppgår koncernens beviljade och utnyttjade kreditfaciliteter till 3 000 Mkr (6 500) exklusive checkräkningskrediten.

Per 31 december 2020 uppgår tillgänglig likviditet till totalt 4 318 Mkr (7 428), varav 2 470 Mkr (3 993) utgör kreditlöfte för emitterade utestående företagscertifikat.

Not 30. Finansiella instrument och finansiering, forts.

! 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 nivå 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. Lånen består till största del av traditionella lån med fastighetsinteckningar som säkerhet, men även av obligationslån och företagscertifikat. I maj 2019 lanserade Wallenstam gröna obligationer under befintligt MTN-program (Medium Term Notes), vilka noterades på Nasdaq Stockholms hållbara obligationsmarknad. Emissionslikviden för dessa gröna obligationer kan enbart allokeras till projekt och tillgångar som är kvalificerade enligt Wallenstams gröna ramverk. Under 2020 har 650 Mkr (1 000) gröna obligationer emitterats. Totalt utestående gröna obligationer på balansdagen uppgår till 1 650 Mkr (1 000). Wallenstams MTN-program, med en låneram om fem miljarder kronor, omfattar 2 800 Mkr (3 950), varav 1 150 Mkr (1 000)

emitterades under 2020. Finansiering av vindkraftsparker sker till största delen via obligationsmarknaden. För företagscertifikatprogrammet samt utestående obligationslån ställs ingen säkerhet.

För företagscertifikaten, med en ram om 4 000 Mkr (4 000), har Wallenstam förbundit sig att vid varje tidpunkt ha tillgängliga likviditetsfaciliteter som både vad gäller löptid och sammanlagt nominellt belopp minst motsvarar utestående företagscertifikat. Denna facilitet har under årets tredje kvartal sänkts från 4 000 Mkr till 3 000 Mkr. Utestående företagscertifikat uppgår på balansdagen till 2 470 Mkr (3 993). Tillgängliga likviditetsfaciliteter inklusive likvida medel uppgår till 4 318 Mkr (7 428), varav 2 470 (3 993) utgör kreditlöfte för emitterade utestående företagscertifikat.

I slutet av 2019 beviljade EIB (Europeiska Investeringsbanken) en kreditfacilitet om 2 500 Mkr för nyproduktion av energieffektiva hyresrätter. Under 2020 har hela beloppet lyfts och ingår i de nedan presenterade långfristiga räntebärande banklåneavtalen om 5 006 Mkr. Lånet är icke säkerställt givet att följande förutsättningar är uppfyllda:

- » räntetäckningsgraden ska inte understiga 1,5 ggr
- » belåningsgraden ska inte överstiga 65 %
- » ej pantsatta tillgångar ska inte understiga 18 % samt
- » skuldsättning i koncernbolag exklusive Wallenstam AB ska inte överstiga 75 % av koncernens totala skulder.

Samtliga villkor uppfylls.

De räntebärande skulderna uppgår på balansdagen till 27 785 Mkr (24 302) varav 493 Mkr (421) avser leasingsskuld och 6 899 Mkr (4 303) är långfristiga.

OBLIGATIONSÅN

Tidpunkt för emittering	Saldo, Mkr	Löptid, år	Förfall	Ränta	Övrigt
November 2017	250	5	2022	rörlig, STIBOR 3M +140 punkter	Inom MTN-programmet
September 2018	200	3	2021	rörlig, STIBOR 3M +93 punkter	Inom MTN-programmet
Oktober 2018	200	2,5	2021	rörlig, STIBOR 3M +88 punkter	Inom MTN-programmet
Maj 2019	500	2	2021	rörlig, STIBOR 3M +75 punkter	Inom MTN-programmet
September 2019	500	2	2021	rörlig, STIBOR 3M +60 punkter	Inom MTN-programmet
Januari 2020	200	2	2022	rörlig, STIBOR 3M +50 punkter	Inom MTN-programmet
Februari 2020	300	2,5	2022	rörlig, STIBOR 3M +60 punkter	Inom MTN-programmet
September 2020	300	2	2022	fast, 69,5 punkter	Inom MTN-programmet
November 2020	350	2	2022	rörlig, STIBOR 3M +60 punkter	Inom MTN-programmet
Summa obligationslån	2 800				

FINANSIERING

Mkr	2020-12-31		2019-12-31	
	Avtal	Utnyttjat	Avtal	Utnyttjat
Kortfristiga räntebärande banklåneavtal	17 021	17 021	13 711	13 711
Långfristiga räntebärande banklåneavtal	5 006	5 006	4 734	2 234
Checkkredit	800	-	800	-
Summa räntebärande låneavtal	22 827	22 027	19 245	15 945
Kortfristiga obligationer, MTN	1 400	1 400	2 300	2 300
Långfristiga obligationer, MTN	3 600	1 400	2 700	1 649
Företagscertifikat (ram om 4 Mdr)	4 000	2 464	4 000	3 987
Backup-facilitet	3 000	-	4 000	-
Summa obligationer, företagscertifikat, backup-faciliteter	12 000	5 264	13 000	7 937
Summa räntebärande skulder	34 827	27 291	32 245	23 881

Not 30. Finansiella instrument och finansiering, forts.

LÅNEAVTALENS FÖRFALLOSTRUKTUR

Mkr	2020-12-31			2019-12-31		
	UTNYTTJAT I			UTNYTTJAT I		
	Bank	Företagscertifikat/ Obligationer	Totala ränte- bärande skulder	Bank	Företagscertifikat/ Obligationer	Totala ränte- bärande skulder
0–3 mån	5 556	1 767	7 323	524	3 289	3 813
3 mån–1 år	11 465	2 097	13 562	13 186	2 999	16 185
1–2 år	-	1 400	1 400	1 051	1 400	2 451
2–3 år	1 575	-	1 575	-	249	249
3–4 år	709	-	709	674	-	674
4–5 år	1 323	-	1 323	509	-	509
5–6 år	400	-	400	-	-	-
6–7 år	400	-	400	-	-	-
7–8 år	400	-	400	-	-	-
> 8 år	200	-	200	-	-	-
	22 027	5 264	27 291	15 945	7 937	23 881

Samtliga finansiella instrument återfinns i tabellen Klassificering av finansiella instrument på sidan 110. Leverantörsskulder förfaller normalt inom 30 dagar medan övriga korta skulder förfaller inom ett år. Övriga långa skulder förfaller efter fem år.



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 24–60 månader.

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, uppgår på balansdagen till 1,21 % (1,22). I relation till balansdagens skulder till kreditinstitut beräknas ränteutgift för 2021 till i storleksordningen 330 Mkr (290) baserat på snitträntan på bokslutsdagen. Genomsnittlig effektiv ränta för räkenskapsåret uppgår till 1,37 % (1,27) och belåningsgraden på balansdagen till 46 % (45).

Den genomsnittliga räntebindningstiden var 41 månader (38). Med den fördelning av räntebindningstider som gäller vid ingången av 2021 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 likviditet och räntekostnader med cirka 135 Mkr (134) före skatt, vilket motsvarar cirka 11 % (10) av Wallenstams kassaflöde från den löpande verksamheten. Efter skatt är motsvarande påverkan 106 Mkr (105).

BINDNINGSTID FÖR MEDEL RÄNTOR

	2020-12-31		2019-12-31	
	Belopp, Mkr	Medelränta, %	Belopp, Mkr	Medelränta, %
0–1 år	13 518	1,51	14 181	1,35
1–2 år	300	0,70	-	-
2–3 år	401	1,09	-	-
3–4 år	1 000	0,64	-	-
4–5 år	2 423	1,06	1 000	0,64
5–6 år	1 700	0,90	1 500	0,86
6–7 år	1 700	1,05	1 500	1,00
7–8 år	1 700	1,06	1 500	1,16
8–9 år	1 900	0,87	1 500	1,18
> 9 år	2 650	0,73	2 700	1,09
	27 291	1,21	23 881	1,22

Not 30. Finansiella instrument och finansiering, forts.

! Valutarisk

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

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

Transaktionsexponering

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 100 % av investeringsbeloppet göras i samband med avtalstecknande. Avsteg från ovanstående säkringsgrad samt tidpunkt för valutasäkring kan godkännas av vd. Säkringsredovisning tillämpas varför omräkningseffekter redovisas i övrigt totalresultat.

Omräkningsexponering

Wallenstamkoncernen har varit utsatt för omräkningsexponering från konsolideringen av dotterföretaget i Norge som rapporterar finansiell ställning i lokal valuta. Rapporteringen 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 kreditrisk kan i huvudsak hänföras till utestående kund-/hyresfordringar, reversfordringar, likvida medel samt finansiella derivatavtal.

Maximal kreditrisk motsvarar tillgångarnas redovisade värde. Principerna för reservering av kreditförluster görs i en förenklad modell som bygger på förväntade förluster enligt IFRS 9 och sker till en andel av utestående reversfordringar per balansdag. Då huvuddelen av reversfordringarna är säkerställda är det endast en mindre andel som exponeras för kreditförlustrisk.

Wallenstams kreditrisker avseende hyresfordringar beskrivs i not 3.

Reversfordringar uppgår till 241 Mkr (269) varav 57 Mkr (57) förfaller inom 1–5 år och 184 Mkr (214) efter fem år. Ställda säkerheter finns för reversfordringar om 206 Mkr (234).

Derivaten uppgår till 10 Mkr (8) varav - Mkr (2) förfaller inom tre månader och 10 Mkr (6) efter fem år. Övriga finansiella instrument såsom kundfordringar och kortfristiga fordringar förfaller i huvudsak inom tre månader från balansdag och uppgår till 65 Mkr (76).

KLASSIFICERING AV FINANSIELLA INSTRUMENT

Mkr	Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde i Resultaträkningen		Finansiella tillgångar värderade till upplupet anskaffningsvärde		Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde i Övrigt totalresultat		Summa		Resultaträkningen
	201231	191231	201231	191231	201231	191231	201231	191231	
FINANSIELLA TILLGÅNGAR									
Reversfordran	-	-	241	269	-	-	241	269	Finansiella intäkter
Andelar	-	-	12	6	-	-	12	6	Kostnad försäljning exploateringsfastigheter
Långfristiga värdepappers- och andelsinnehav	-	33	-	-	119	119	119	152	Finansnetto, Övrigt totalresultat
Långfristig fordran	-	-	106	106	-	-	106	106	-
Räntederivat	10	6	-	-	-	-	10	6	Oreal. värdeförändring derivatinstrument, Finansiella kostnader
Elderivat	-	2	-	-	-	-	-	2	Oreal. värdeförändring derivatinst.
Valutaderivat	-	0	-	-	-	-	-	0	Övrigt totalresultat, Förvaltningsfastighet
Kundfordringar	-	-	18	15	-	-	18	15	Intäkter
Övriga kortfristiga fordringar	-	-	47	61	-	-	47	61	-
Likvida medel	-	-	518	129	-	-	518	129	-
Summa finansiella tillgångar	10	41	943	587	119	119	1 071	747	

Not 30. Finansiella instrument och finansiering, forts.

KLASSIFICERING AV FINANSIELLA INSTRUMENT, FORTS.

Mkr	Finansiella skulder värderade till verkligt värde i Resultaträkningen		Finansiella skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde		Summa		Resultaträkningen
	201231	191231	201231	191231	201231	191231	
FINANSIELLA SKULDER							
Syntetiskt optionsprogram	95	58	14	13	109	71	Orealiserad värdeförändring syntetiskt optionsprogram
Långfristiga skulder	-	-	16	30	16	30	-
Räntederivat	522	356	-	-	522	356	Oreal. värdeförändring derivatinstrument, Finansiella kostnader
Valutaderivat	3	1	-	-	3	1	Övrigt totalresultat, Förvaltningsfastigheter
Räntebärande skulder	-	-	27 291	23 881	27 291	23 881	Finansiella kostnader
Leverantörsskulder	-	-	268	238	268	238	Drift och administration
Upplupna kostnader	-	-	158	163	158	163	Drift och administration
Övriga kortfristiga skulder	-	-	37	31	37	31	Drift och administration
Summa finansiella skulder	620	415	27 785	24 355	28 405	24 772	

Not 31. Leasingskuld



Redovisningsprincip

Wallenstams tomträtts- och markarrendeavtal redovisas enligt IFRS 16 Leasingavtal. Tomträttsavgäld betalas där Wallenstams byggnader står på leasad mark. Tomträttsavtalen betraktas som eviga hyresavtal vilket innebär att hela avgälden presenteras som finansiell kostnad i resultaträkningen. Den vägda genomsnittliga räntan vid övergången till IFRS 16 Leasingavtal uppgick till 3 % på tomträttsavtalen.

Markarrende betalas för markhyra där Wallenstams vindkraftverk är uppförda. Dessa består av två typer, minimiarrenden och omsättningsbaserade arrenden. Omsättningsbaserade arrenden påverkas inte av IFRS 16 Leasingavtal. Den vägda genomsnittliga räntan vid övergången till IFRS 16 Leasingavtal uppgick till 3,3 % på markarrendena.

Nyttjanderätten för tomträtter redovisas som en del av balansposten Förvaltningsfastigheter och uppgår på balansdagen till 476 Mkr (402). Nyttjanderätten för markarrenden redovisas som en del av balansposten vindkraftverk och uppgår till 16 Mkr (17). Skillnaden mellan åtaganden för framtida leasingavgifter och den ingående leasingskulden per 1 januari 2020 avser avskrivningar på markarrendena.

16 Mkr (13) av utgående leasingskuld om 493 Mkr (421) förfaller till betalning inom ett år, 64 Mkr (52) inom 2–5 år samt 413 Mkr (356) efter fem år.

Mkr	2020	2019
TOMTRÄTT		
Räntekostnad	-13	-12
Totalt kassaflöde tomträtt	-13	-12
Redovisat värde nyttjanderätt per bokslutsdag	476	402
Redovisat värde leasingskuld per bokslutsdag	476	402
MARKARRENDE		
Avskrivningsbelopp	-1	-1
Räntekostnad	-1	0
Kostnad för omsättningsbaserade arrenden (inkluderas ej i värdering av leasingskuld)	-2	-6
Totalt kassaflöde markarrenden	-8	-
Redovisat värde nyttjanderätt per bokslutsdag	16	17
Redovisat värde leasingskuld per bokslutsdag	18	18

Not 32. Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Mkr	2020-12-31	2019-12-31
Upplupna lönekostnader	35	34
Upplupna räntekostnader	37	33
Upplupna driftkostnader	44	41
Upplupna administrationskostnader	17	18
Förutbetalda hyresintäkter	266	250
Upplupna kostnader exploateringsfastigheter, eftermarknad	15	8
Upplupna kostnader exploateringsbidrag	1	27
Upplupna kostnader i samband med transaktioner	9	2
Redovisat värde upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	424	413

Not 33. Ställda säkerheter



Redovisningsprincip

För koncernens förpliktelser ställs säkerheter i huvudsak i form av pantbrev i fastigheter. För företagscertifikat, obligationer och EIB-lån ställs ingen säkerhet. För företagscertifikaten har Wallenstam förbundit sig att ha tillgängliga likviditetsfaciliteter som både vad avser löptid och sammanlagt nominellt belopp minst mot-

svarar utestående företagscertifikat. Se även not 30.

Av koncernens totala fastighetsinteckningar om 27 486 Mkr (22 777) är 5 924 Mkr (4 873) obelånade.

STÄLLDA SÄKERHETER

Mkr	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckningar avseende fastighetsbundna krediter	20 680	16 924
Fastighetsinteckningar avseende checkräkningskredit	800	800
Fastighetsinteckningar avseende bankgaranti	-	180
Fastighetsinteckning avseende framtida projekt	82	-
Pensionsåtaganden	55	54
Spärrade bankmedel	-	1
Redovisat värde ställda säkerheter	21 617	17 959

Not 34. Eventualförpliktelser



Redovisningsprincip

Med eventalförpliktelse 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 gentemot Skatteverket för att investeringsmoms i lokaler avseende momspliktiga hyresgäster ska återläggas då lokal uthyres till icke momspliktig hyresgäst. Belopp går ej att fastställa.

EVENTUALFÖRPLIKTELSE

Mkr	2020-12-31	2019-12-31
Garantiförbindelse Fastigo	3	3
Investeringar i vindkraftverk	30	31
Borgensförbindelser	-	10
Moderbolagsgarantier gentemot kommuner	28	22
Moderbolagsgarantier gentemot Länsstyrelsen	5	4
Redovisat värde eventalförpliktelser	66	70

Not 35. 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.

I koncernen finns inga ej kassaflödespåverkande poster inom finansieringsverksamheten att specificera i enlighet med IAS 7 Rapport över kassaflöden utöver leasing om 13 Mkr (13).

EJ KASSAFLÖDESPÅVERKANDE JUSTERINGSPOSTER

Mkr	2020	2019
Realisationsresultat fastigheter	-193	-108
Realiserat resultat försäljning övriga tillgångar	-25	-3
Resultatandel intresseföretag	1	5
Avskrivningar/Utrangeringar	87	85
Avsättningar	0	-5
Övriga justeringar	-4	36
Summa ej kassaflödespåverkande justeringsposter	-134	10

Not 36. Företagsförvärv och försäljning av bolag

Under året har Wallenstam förvärvat ett mindre antal fastigheter "satt på bolag". Samtliga transaktioner bedömdes utgöra tillgångsförvärv. På motsvarande sätt har en fastighet avyttrats i år. Upp-

lysningar avseende tillgångsförvärv och försäljningar av fastigheter framgår av not 15 och not 21.

Not 37. Händelser efter balansdagen

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

Moderbolagets resultaträkning

Mkr	Not	2020	2019
Förvaltningsintäkter	2	290	273
Hysesintäkter		122	124
Intäkter försäljning elcertifikat		45	57
Övriga intäkter		1	2
Summa intäkter		458	456
Förvaltnings- och administrationskostnader	4, 6, 11, 12	-367	-359
Driftkostnader	7	-36	-36
Avskrivningar fastigheter	12	-31	-30
Kostnader försäljning elcertifikat		-21	-52
Värdeförändring syntetiskt optionsprogram	4	-36	-40
Övriga kostnader		-2	-2
Summa kostnader		-493	-519
Rörelseresultat		-35	-63
Resultat från andelar i koncernföretag	8, 13	473	33
Ränteintäkter och liknande resultatposter	9	533	455
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-308	-223
Värdeförändring derivatinstrument	15	-164	-323
Finansnetto		534	-59
Resultat efter finansiella poster		500	-122
Bokslutsdispositioner			
Erhållna koncernbidrag		-	373
Lämnade koncernbidrag		-63	-
Resultat före skatt		437	251
Skatt på årets resultat	10	34	-17
Årets resultat		471	234
ÖVRIGT TOTALRESULTAT			
Värdeförändring valutaderivat		-2	-1
Skatt hänförlig till övrigt totalresultat		0	0
Totalresultat		470	233

Moderbolagets balansräkning

Mkr	Not	2020-12-31	2019-12-31
TILLGÅNGAR			
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
<i>Immateriella anläggningstillgångar</i>			
Aktiverade utgifter datorprogram	11	19	18
Summa immateriella anläggningstillgångar		19	18
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Förvaltningsfastigheter	12	1 319	1 340
Inventarier		18	13
Summa materiella anläggningstillgångar		1 337	1 353
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i dotterföretag	13	5 932	5 879
Fordringar hos koncernföretag	13, 23	23 632	21 894
Uppskjuten skattefordran	14	149	114
Finansiella derivatinstrument	15, 23	10	6
Andra andelsinnehav	23	7	7
Andra långfristiga fordringar	23	7	10
Summa finansiella anläggningstillgångar		29 736	27 909
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		31 092	29 280
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Immateriella omsättningstillgångar	16	3	17
Finansiella derivatinstrument	15, 23	-	2
Kundfordringar	23	4	5
Övriga fordringar	23	13	2
Aktuella skattefordringar		4	4
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	17, 23	16	16
Likvida medel	18, 23	518	122
Summa omsättningstillgångar		557	169
SUMMA TILLGÅNGAR		31 649	29 449
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
EGET KAPITAL			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital	19	165	165
Reservfond		122	122
Summa bundet eget kapital		287	287
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst	20	10 020	9 949
Årets resultat		471	234
Summa fritt eget kapital		10 491	10 183
SUMMA EGET KAPITAL		10 778	10 470
OBESKATTADE RESERVER			
Överavskrivningar		5	5
AVSÄTTNINGAR			
Övriga avsättningar	21	122	84
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Räntebärande skulder	22, 23	3 900	1 689
Skulder till koncernföretag	23	6 272	4 994
Finansiella derivatinstrument	15, 23	522	356
Övriga skulder	23	-	1
Summa långfristiga skulder		10 693	7 039
KORTFRISTIGA SKULDER			
Räntebärande skulder	22, 23	9 927	11 732
Finansiella derivatinstrument	15, 23	3	2
Leverantörsskulder	23	9	7
Övriga skulder	23	17	27
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	23, 24	96	84
Summa kortfristiga skulder		10 051	11 851
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		31 649	29 449

Moderbolagets rapport över förändringar i eget kapital

Mkr	Not 19	Aktiekapital	Reservfond	Andra reserver	Fritt eget kapital	Summa eget kapital
INGÅENDE EGET KAPITAL 2019-01-01		165	122	-	10 563	10 850
Årets resultat		-	-	-	234	234
ÖVRIGT TOTALRESULTAT						
<i>Poster som kan omföras till periodens resultat</i>						
Värdeförändring valutaderivat		-	-	-1	-	-1
Skatt hänförligt till övrigt totalresultat		-	-	0	-	0
TRANSAKTIONER MED BOLAGETS ÄGARE						
Utdelning		-	-	-	-614	-614
UTGÅENDE EGET KAPITAL 2019-12-31		165	122	-1	10 183	10 470
INGÅENDE EGET KAPITAL 2020-01-01		165	122	-1	10 183	10 470
Årets resultat		-	-	-	471	471
ÖVRIGT TOTALRESULTAT						
<i>Poster som kan omföras till periodens resultat</i>						
Värdeförändring valutaderivat		-	-	-2	-	-2
Skatt hänförligt till övrigt totalresultat		-	-	0	-	0
TRANSAKTIONER MED BOLAGETS ÄGARE						
Utdelning		-	-	-	-162	-162
UTGÅENDE EGET KAPITAL 2020-12-31		165	122	-2	10 494	10 778

Moderbolagets rapport över kassaflöde

Mkr	Not	2020	2019
KASSAFLÖDE FRÅN DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN			
Rörelseresultat		-35	-63
Justering för poster som inte ingår eller tillkommer i kassaflödet	27	55	77
Erhållen ränta och räntebidrag		534	456
Erlagda räntor		-306	-217
Kassaflöde före förändring av rörelsekapital		248	254
FÖRÄNDRING AV RÖRELSEKAPITAL			
Kortfristiga fordringar		-6	0
Kortfristiga skulder		4	12
Förändring av rörelsekapital		-2	12
KASSAFLÖDE FRÅN DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		246	266
KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHETEN			
Försäljning andelar		-	7
Utdelning från dotterföretag		266	47
Lämnade aktieägartillskott		-52	-752
Försäljning av fastigheter, inventarier och immateriella tillgångar		45	27
Investeringar i fastigheter, inventarier och immateriella tillgångar		-34	-22
KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHETEN		224	-692
KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHETEN			
Koncernbidrag		-63	373
Utbetald utdelning		-162	-614
Amortering checkräkningskredit		-	-119
Förskott terminskontrakt		-	-8
Upptagna räntebärande skulder		17 717	9 395
Amortering räntebärande skulder		-17 312	-5 657
Förändring skulder till koncernföretag		1 278	-1 159
Förändring fordringar hos koncernföretag		-1 533	-1 739
KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		-74	472
FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL			
Likvida medel vid årets början		122	77
Årets kassaflöde		396	46
Likvida medel vid årets slut		518	122
Outnyttjad checkkredit vid årets slut		800	800
Spärrade bankmedel		-	-1
Disponibel likviditet	18	1 318	921

Moderbolagets redovisningsprinciper och noter

Not 1. Moderbolagets redovisningsprinciper

Moderbolaget har upprättat årsredovisningen enligt Årsredovisningslagen (1995:1554) och Rådet för finansiell rapportering 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

De ändringar i RFR 2 Redovisning för juridiska personer som har trätt i kraft och gäller för räkenskapsåret 2020 har inte haft någon väsentlig påverkan på moderbolagets redovisning.

Rådet för finansiell rapportering har inte beslutat om eller föreslagit några väsentliga ändringar som ännu inte trätt i kraft.

Klassificering och uppställningsformer

Moderbolagets resultat- 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) samt eget kapital.

Not 2. Koncerninterna intäkter



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 totala intäkter utgör 292 Mkr (280) intäkter från koncernbolag.

Not 3. Medelantal anställda

2020				2019			
Medelantal anställda	varav: kvinnor	män		Medelantal anställda	varav: kvinnor	män	
250	145	105		250	149	101	

STYRELSELEDAMÖTER OCH LEDANDE BEFATTNINGSHAVARE PÅ BOKSLUTSDAGEN

	2020-12-31			2019-12-31		
	Antal	varav: kvinnor	män	Antal	varav: kvinnor	män
Styrelseledamöter	5	2	3	4	3	1
Vd, vvd:ar och ledande befattningshavare	6	3	3	6	3	3

Not 4. Löner, andra ersättningar och sociala kostnader

Mkr	2020					2019				
	Grundlön	Förmåner	Rörliga ersättningar	Sociala kostnader	Pensionskostnader	Grundlön	Förmåner	Rörliga ersättningar	Sociala kostnader	Pensionskostnader
Styrelsens ordförande	0,6	-	1,1	0,5	-	0,9	-	-	0,1	-
Styrelseledamöter	0,7	-	-	0,1	-	0,8	-	-	0,2	-
Totalt styrelsearvode	1,3	-	1,1	0,7	-	1,7	-	-	0,3	-
Vd i moderbolaget	1,4	0,1	-	0,5	1,5	4,4	0,1	-	3,6	1,5
Vice vd:ar, 2 personer (1,25)	5,6	0,1	-	2,7	1,8	3,9	0,1	-	1,8	1,2
Tidigare vice vd:ar, 2 personer (2)	-	-	-	0,0	-	-	-	-	0,3	-
Andra ledande befattningshavare, 3 personer (3,75)	4,6	0,1	-	1,8	1,4	6,1	0,2	-	2,2	2,0
Övriga anställda	132,6	3,1	-	46,6	20,2	125,2	3,1	-	45,4	19,7
Summa	144,2	3,5	-	51,6	25,0	139,6	3,5	-	53,3	24,4

För övriga uppgifter om personalrelaterade kostnader, se koncernens not 5.

Not 5. Upplýsingar om närståendetransaktioner

Upplýsingar om transaktioner med närstående framgår av koncernens not 7.

Not 6. Ersättning till revisionsbyråer

Mkr	2020	2019
Revisionsuppdrag	1,6	1,1
Övrig revisionsverksamhet	0,1	0,1
Summa	1,7	1,2

Wallenstam anlitar KPMG (föregående år Deloitte) för revision och koncernens kostnader avseende revision av fastighetsrelaterade bolag hanteras av moderbolaget och fördelas därefter ut till dotterföretagen.

Not 7. Driftkostnader

Mkr	2020	2019
Uppvärmningskostnader	1	2
Underhållskostnader	13	15
Fastighetsskatt	8	9
Övriga driftkostnader	13	10
Summa driftkostnader	36	36

Det finns driftkostnader om cirka 1 Mkr (0) för fastigheter som ej genererar intäkter till följd av tomställning för projekt.

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 41 Mkr (47). Resultat från försäljning dotterbolagsandelar uppgår till 2 Mkr (-237). Det har inte skett någon nedskrivning av dotterbolagsandelar under året (-3). Utdelning från dotterföretag tillkommer med sammanlagt 430 Mkr (225).

Not 9. Ränteintäkter, -kostnader och liknande resultatposter

Ränteintäkter och liknande resultatposter uppgår till 533 Mkr (455) medan räntekostnader och liknande resultatposter uppgår till 308 Mkr (223). Samtliga finansiella intäkter är ränteintäkter från

fordringar hos koncernföretag. Av finansiella kostnader är 66 Mkr (22) räntekostnader från skulder till koncernföretag.

Not 10. Skatt

SKATT REDOVISAD I RESULTATRÄKNINGEN

Mkr	2020	2019
Aktuell skatt	-	-
Uppskjuten skatt	34	-17
Summa skatt	34	-17

SKILLNAD MELLAN MODERBOLAGETS REDOVISADE SKATT OCH SKATT BASERAD PÅ GÄLLANDE SKATTESATS, 21,4 % (21,4)

Mkr	2020	2019
Redovisat resultat före skatt	437	251
Skatt enligt gällande skattesats	-94	-54
Skatteeffekt av:		
Ej avdragsgilla kostnader, ej skattepliktiga intäkter	-12	-62
Erhållet räntenetto	49	50
Justering skatt föregående år	0	0
Utdelning	92	48
Pensionsåtaganden tryggade via kapitalförsäkring	0	0
Omvärdering uppskjuten skatt	-1	1
Skatt på årets resultat i resultaträkningen	34	-17

Not 10. Skatt, forts.

FÖRDELNING AV AKTUELL OCH UPPSKJUTEN SKATT

Mkr	2020		2019	
	Underlag aktuell skatt	Underlag uppskjuten skatt	Underlag aktuell skatt	Underlag uppskjuten skatt
Resultat före skatt	437		251	
Skattemässigt avdragsgilla avskrivningar	-6	6	-5	5
Återläggning värdeminskningssavdrag på grund av sålda fastigheter	-	-	-3	3
Ej avdragsgilla kostnader	65	-11	303	-13
Erhållet räntenetto	-228	-	-232	-
Ej skattepliktig värdeförändring derivat	164	-164	321	-321
Utdelning	-430	-	-225	-
Pensionsåtaganden tryggade via kapitalförsäkring	-1	1	1	-1
Justering skatt tidigare år	0	-	-	1
Löpande skattemässigt resultat	0	-167	411	-325
Årets utnyttjande av underskottsavdrag	-	-	-411	411
Skattepliktigt resultat	-	-167	-	86
Skatt på årets resultat	-	36	-	-18
Omvärdering uppskjuten skatt	-	-1	-	1
Summa skatt	-	34	-	-17

Not 11. Aktiverade utgifter datorprogram

Mkr	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	62	56
Årets investeringar	7	7
Årets utrangeringar	-10	-
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	59	62
Ingående avskrivningar	-44	-38
Årets avskrivningar	-6	-6
Årets utrangeringar	10	-
Utgående ackumulerade avskrivningar	-41	-44
Redovisat värde aktiverade utgifter datorprogram	19	18

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. 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.

Not 12. Materiella anläggningstillgångar, forts.

FÖRVALTNINGSFASTIGHETER

Mkr	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	1 530	1 521
Årets investeringar	10	9
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 540	1 530
Ingående avskrivningar	-190	-160
Årets avskrivningar	-31	-30
Utgående ackumulerade avskrivningar	-221	-190
Redovisat värde förvaltningsfastigheter	1 319	1 340

Mark ingår med ett värde om 241 Mkr (238). Verkligt värde på förvaltningsfastigheter uppgår till 3 119 Mkr (3 177).

INVENTARIER

Mkr	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	54	52
Årets investeringar	9	6
Årets försäljningar/utrangeringar	-2	-4
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	62	54
Ingående avskrivningar	-41	-41
Årets avskrivningar	-4	-3
Årets försäljningar/utrangeringar	2	4
Utgående ackumulerade avskrivningar	-43	-41
Redovisat värde inventarier	18	13

Not 13. Finansiella anläggningstillgångar



Redovisningsprincip

Andelar i dotterföretag redovisas i moderbolaget till anskaffningsvärde. För andelar i kommanditbolag justeras redovisat värde årligen med rapporterade bolags andel av dotterföretagets nettoresultat respektive årets uttag och insättningar.

I de fall redovisat värde på andelarna överstiger dotterföretagens 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 det i moder-

bolaget kan bli aktuellt med justering av redovisat värde på aktier i dotterföretag. Justering sker genom omfördelning i moderbolagen mellan redovisade värden på andelar i de berörda dotterföretagen.



Kreditrisk

Förlustrisk koncernfordringar föranleder ingen reservering då samtliga fordringar garanteras med ställda säkerheter.

FORDRINGAR HOS KONCERNFÖRETAG

Fordringar hos koncernföretag är långfristiga och förväntas fortlöpa för att hantera likvidflödet i dotterföretagen. Moderbolaget har upp-

tagit ränteswappar för koncernbolags räkning. Vägda genomsnittliga räntesatsen på fordringar hos dotterföretag uppgår till 2,0 % (2,0).

Not 13. Finansiella anläggningstillgångar, forts.

ANDELAR I DOTTERFÖRETAG

För direktägda bolag anges antal andelar samt redovisat värde. Övriga i koncernen ingående bolag ägs indirekt och framgår av respektive dotterföretags årsredovisning.

	Organisationsnummer	Säte	Andel, %	Antal andelar	Redovisat värde, Mkr
Wallenstam Stacken AB	556720-9910	Göteborg	100	1 000 000	2 915
Wallenstam Investment AB	556089-7000	Göteborg	100	2 000	1
Wallenstam Fastigheter 11 AB	556763-8522	Göteborg	100	1 000	0
KB Gårda-Stampen	969646-4065	Göteborg	100	1	116
KB Göteborg Lorensberg 53:5	969659-8755	Göteborg	100	1	45
KB Höghallsvägen 1-5	916849-7379	Göteborg	100	1	9
KB Killingen 8 och 9	916447-4851	Göteborg	100	1	37
KB Länsmansvägen 2	916849-7387	Göteborg	100	1	30
KB Myran nr 121	916444-2452	Göteborg	100	1	68
KB Myran nr 122	916444-2460	Göteborg	100	1	177
KB Myran nr 13	916442-2520	Göteborg	100	1	304
KB Myran nr 136	916563-7035	Göteborg	100	1	45
KB Myran nr 178	916614-5475	Göteborg	100	1	47
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 280	916775-5942	Göteborg	100	1	40
KB Myran nr 286	916775-5876	Göteborg	100	1	25
KB Myran nr 294	916775-5793	Göteborg	100	1	27
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 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 314	969605-7570	Göteborg	100	1	88
KB Myran nr 318	916613-4750	Göteborg	100	1	34
KB Myran nr 325	916852-6961	Göteborg	100	1	14
KB Myran nr 345	969614-9476	Göteborg	100	1	607
KB Myran nr 349	969614-9443	Göteborg	100	1	282
KB Myran nr 367	969677-9181	Göteborg	100	1	11
KB Myran nr 409	969637-6400	Göteborg	100	1	77
KB Myran nr 60	916443-3410	Göteborg	100	1	-
KB Stårteredsvägen 24	916849-7361	Göteborg	100	1	33
KB Uttern	916444-4391	Göteborg	100	1	28
KB Wallenstam Avenyn 1	969637-6681	Göteborg	100	1	80
Wallenstam Förvaltning AB	556692-0251	Göteborg	100	1	0
Xuleh New York 1 KB	969690-0761	Göteborg	100	1	61
KB Myran nr 193	916446-7905	Göteborg	100	1	-
KB Myran nr 347	969614-6381	Göteborg	100	1	-
					5 932

Not 13. Finansiella anläggningstillgångar, forts.

ANDELAR I DOTTERFÖRETAG, ÅRETS FÖRÄNDRING

Mkr	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	7 041	7 398
Årets försäljning	-	-1 109
Lämnade aktieägartillskott	52	752
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	7 093	7 041
Ingående nedskrivningar	-1 162	-2 029
Årets försäljning	-	870
Årets nedskrivningar	-	-3
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-1 162	-1 162
Redovisat värde andelar i dotterföretag	5 932	5 879

Not 14. Uppskjuten skatt

Mkr	2020-12-31	2019-12-31
UPPSKJUTEN SKATTESKULD		
Skillnad bokförd/skattemässig avskrivning	-58	-57
UPPSKJUTEN SKATTEFORDRAN		
Underskottsavdrag	86	86
Pensionsåtaganden tryggade via kapitalförsäkring	10	10
Temporära skillnader räntederivat	106	72
Övrigt	5	3
Netto uppskjuten skattefordran	149	114

Samtliga underskott löper utan tidsbegränsning. Omvärdering har skett till en skattesats som fordringar och skulder förväntas realiseras till, motsvarande 20,6 %.

Not 15. Finansiella derivatinstrument

Mkr	2020-12-31		2019-12-31	
	Tillgångar	Skulder	Tillgångar	Skulder
LÅNGFRISTIGA DERIVATINSTRUMENT				
Ränteswapkontrakt	10	-522	6	-354
Valutaderivat	-	0	0	-1
Redovisat värde långfristiga derivatinstrument	10	-522	6	-356
KORTFRISTIGA DERIVATINSTRUMENT				
Ränteswapkontrakt	-	-	-	-2
Elderivat	-	-	2	-
Valutaderivat	-	-3	-	-
Redovisat värde kortfristiga derivatinstrument	-	-3	2	-2
Summa derivatinstrument	10	-525	8	-357

Not 15. Finansiella derivatinstrument, forts.

FÖRFALLOSTRUKTUR FINANSIELLA DERIVATINSTRUMENT

Mkr	2020-12-31	2019-12-31
0–3 mån	0	2
3 mån–1 år	-	-2
1–5 år	-77	-13
>5 år	-437	-336
Summa	-515	-349

Not 16. Immateriella omsättningstillgångar



Redovisningsprincip

Immateriella omsättningstillgångar består av elcertifikat vilka enligt IAS 38 initialt redovisas till anskaffningsvärde. Omvärderingsmetoden är inte tillåten enligt RFR 2 varför certifikaten under

innehavstiden redovisas till det lägsta av anskaffningsvärdet och dess verkliga värde.

Mkr	2020-12-31	2019-12-31
Redovisat värde vid årets början	17	39
Årets förvärv	8	29
Årets försäljning	-21	-51
Redovisat värde elcertifikat i lager	3	17

Not 17. Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Mkr	2020-12-31	2019-12-31
Förutbetald administrationskostnad	7	8
Förutbetalda finansieringsutgifter	6	8
Övriga förutbetalda kostnader	-	1
Övriga upplupna intäkter	2	-
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	16

Not 18. Likvida medel

Mkr	2020-12-31	2019-12-31
Disponibel likviditet	1 318	921
Spärrade bankmedel	-	1
Varav beviljat belopp checkräkningskredit	-800	-800
Varav utnyttjat belopp checkräkningskredit	-	-
Disponibelt belopp checkräkningskredit	-800	-800
Likvida medel	518	122

Likvida medel utgörs av kontanta medel insatta på konton hos svenska storbanker.

Not 19. 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 provas i enlighet med vad som framgår 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.

Aktiekapitalet i Wallenstam AB består av 34 500 000 A-aktier med tio röster vardera, samt 295 500 000 B-aktier med en röst vardera. Totalt antal aktier uppgår till 330 000 000 st och det registrerade aktiekapitalet till 165 000 000 kr, vilket motsvarar ett kvotvärde om 0,50 kr (0,50) per aktie.

På balansdagen uppgår antalet återköpta B-aktier till 7 000 000 st (7 000 000), vilket motsvarar 2 % av aktiekapitalet. Under 2020 har inga (-) aktier återköpts. Genomsnittlig utgift för samtliga aktier i eget förvar uppgår till 76,27 kr (76,27) per aktie.

Föreslagen utdelning för verksamhetsåret 2020 är 1,20 kr per aktie (0,50).

Not 20. Vinstdisposition

Kr	2020	2019
Till årsstämman förfogande står följande vinstmedel:		
Balanserade vinstmedel	10 019 998 722	9 948 672 795
Årets resultat	471 460 856	234 212 113
Summa	10 491 459 578	10 182 884 907
Till aktieägarna utdelas 1,20 kr (0,50)/aktie		
	387 600 000	161 500 000
I ny räkning överförs	10 103 859 578	10 021 384 907
Summa	10 491 459 578	10 182 884 907

I bolaget finns totalt 330 000 000 st aktier, varav 7 000 000 st är icke utdelningsberättigade återköpta egna aktier till och med 9 februari 2021. Summan av ovan föreslagen utdelning om 1,20 kronor

kan komma att ändras om antalet återköpta egna aktier förändras före respektive avstämningsdag för utdelning.

Not 21. Övriga avsättningar

Mkr	2020-12-31	2019-12-31
Ingående kapitalvärde avsättning för pensionsåtaganden	-53	-42
Årets avsättning framtida åtaganden	-2	-2
Årets värdeförändring	-2	-9
Årets utbetalningar	3	1
Utgående skuld kapitalvärde avsättning för pensionsåtaganden	-55	-53
Utgående tillgång kapitalvärde av pensionsåtaganden	55	53
Netto avsättningar pensionsåtaganden	55	53
Mkr	2020-12-31	2019-12-31
Ingående balans övriga avsättningar	84	15
Värdeförändring avsättning optionsskuld	37	40
Värdeförändring särskild löneskatt avseende kapitalförsäkring	0	3
Omklassificering	-	28
Övrigt	-	-1
Utgående balans övriga avsättningar	122	84

Not 22. Räntebärande skulder

Mkr	2020-12-31	2019-12-31
LÅNGFRISTIGA LÅN		
Skulder till kreditinstitut	3 900	1 689
Redovisat värde långfristiga skulder till kreditinstitut	3 900	1 689
KORTFRISTIGA LÅN		
Checkräkningskredit	-	-
Skulder till kreditinstitut	9 927	11 732
Redovisat värde kortfristiga skulder till kreditinstitut	9 927	11 732
Summa skulder till kreditinstitut	13 827	13 421

LÅNEAVTALENS FÖRFALLOSTRUKTUR

Mkr	2020-12-31	2019-12-31
0–3 mån	5 128	3 518
3 mån–1 år	4 799	8 214
1–2 år	1 400	1 439
2–3 år	500	250
3–4 år	2 000	-
Summa	13 827	13 421

BINDNINGSTID FÖR MEDELRÄNTOR

	2020-12-31		2019-12-31	
	Belopp, Mkr	Medel-ränta, %	Belopp, Mkr	Medel-ränta, %
0–1 år	1 377	7,83	3 721	2,61
1–2 år	300	0,70	-	-
2–3 år	-	-	-	-
3–4 år	1 000	0,64	-	-
4–5 år	1 500	0,86	1 000	0,64
5–6 år	1 700	0,90	1 500	0,86
6–7 år	1 700	1,05	1 500	1,00
7–8 år	1 700	1,06	1 500	1,16
8–9 år	1 900	0,87	1 500	1,18
>9 år	2 650	0,73	2 700	1,09
Summa	13 827	1,57	13 421	1,46

Koncernens samtliga räntederivat är upptagna i bank av moderbolaget. Volymen av moderbolagets räntederivat överstiger volymen lån som ligger i moderbolaget. Den rörliga delen av ränteswapparna där man erhåller STIBOR 3M tillsammans med lånevolymen där vi betalar STIBOR 3M hamnar i intervallet 0-1 år. Den fasta delen på räntederivaten redovisas i intervallet då det är slutförfall för deri-

vaten. De av moderbolaget upptagna räntederivaten 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 (800).

SKULDER TILL KONCERNFÖRETAG

Skulder till koncernföretag beräknas löpa tills vidare för att hantera likvidflödet i dotterföretagen.

Not 23. 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 ränte- eller elderivat redovisas alla värdeförändringar direkt bland finansiella intäkter och kostnader i resultaträkningen. Moderbolaget adminis-

trerar upplåning inklusive säkring av räntor genom räntederivatavtal samt elderivat för säkring av pris på el för koncernens bolag som en administrativ tjänst. Samtliga finansiella förhållanden som beskrivs för koncernen, se koncernens not 30, gäller även moderbolaget.

FINANSIELLA INSTRUMENT

Mkr	Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde i Resultat- räkningen		Finansiella tillgångar värderade till upplupet anskaffningsvärde		Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde i Övrigt total- resultat		Summa		Resultaträkningen
	201231	191231	201231	191231	201231	191231	201231	191231	
FINANSIELLA TILLGÅNGAR									
Fordringar hos koncernföretag	-	-	23 632	21 894	-	-	23 632	21 894	Ränteintäkter
Andra andelsinnehav	-	-	-	-	7	7	7	7	Finansnetto, Övrigt totalresultat
Räntederivat	10	6	-	-	-	-	10	6	Värdeförändring derivatinstrument, Räntekostnader
Elderivat	-	2	-	-	-	-	-	2	Värdeförändring derivatinstr.
Kundfordringar	-	-	4	5	-	-	4	5	Intäkter
Övriga kortfristiga fordringar	-	-	21	2	-	-	21	2	-
Likvida medel	-	-	518	122	-	-	518	122	-
Summa finansiella tillgångar	10	8	24 175	22 023	7	7	24 192	22 038	

Mkr	Finansiella skulder värderade till verkligt värde i Resultat- räkningen		Finansiella skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde		Summa		Resultaträkningen
	201231	191231	201231	191231	201231	191231	
FINANSIELLA SKULDER							
Syntetiskt optionsprogram	95	58	14	13	109	71	Värdeförändring syntetiskt optionsprogram
Skulder till koncernföretag	-	-	6 272	4 994	6 272	4 994	Räntekostnader
Räntederivat	522	356	-	-	522	356	Värdeförändring derivatinstrument, Räntekostnader
Valutaderivat	3	1	-	-	3	1	Övrigt totalresultat, Förvaltningsfastighet
Räntebärande skulder	-	-	13 827	13 421	13 827	13 421	Räntekostnader
Leverantörsskulder	-	-	9	7	9	7	Drift och administration
Upplupna kostnader	-	-	78	70	78	70	Drift och administration
Övriga kortfristiga skulder	-	-	2	7	2	7	Drift och administration
Summa finansiella skulder	620	415	20 202	18 513	20 822	18 928	

Not 24. Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Mkr	2020-12-31	2019-12-31
Upplupna lönekostnader	35	34
Upplupna räntekostnader	25	25
Upplupna driftkostnader	1	1
Förutbetalda hyresintäkter	19	14
Upplupna administrationskostnader	14	6
Övriga upplupna kostnader	3	5
Redovisat värde upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	96	84

Not 25. Ställda säkerheter

Mkr	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckningar	1 645	1 332
Interna reverser jämte fastighetsinteckningar	3 144	3 069
Pantsatt kapitalförsäkring	55	53
Redovisat värde ställda säkerheter	4 845	4 455

Not 26. Eventualförpliktelser



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 angiven 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 13 464 Mkr (10 461) och för övriga företag till 49 Mkr (54). Övriga eventualförpliktelser avser komplementäransvar för kommanditbolagens externa skulder om 51 Mkr (47) och Fastigo om 3 Mkr (3).

Not 27. Kassaflödesanalys

Mkr	2020	2019
EJ KASSAFLÖDESPÅVERKANDE JUSTERINGSPOSTER		
Realiserat resultat tillgångar	-24	-5
Värdeförändringar hänförligt till syntetiskt optionsprogram	37	40
Upplupna ej utbetalda förvaltnings- och administrationskostnader	-	3
Avskrivning	42	40
Summa ej kassaflödespåverkande justeringsposter	55	77

Not 28. Händelser efter balansdagen

Inga händelser av väsentlig betydelse för Wallenstam AB:s ställning har inträffat efter rapportperiodens utgång.

Resultat- och balansräkningar kommer att föreläggas årsstämman den 27 april 2021.

Styrelsen och verkställande direktören försäkrar att koncernredovisningen har upprättats i enlighet med internationella redovisningsstandarder 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 den 23 mars 2021

Wallenstam AB (publ)

Lars-Åke Bokenberger
Styrelseordförande

Karin Mattsson
Vice ordförande

Anders Berntsson
Styrelseledamot

Agneta Wallenstam
Styrelseledamot

Mikael Söderlund
Styrelseledamot

Hans Wallenstam
Verkställande direktör

Vår revisionsberättelse avseende denna årsredovisning och koncernredovisning har avgivits den 23 mars 2021.

KPMG AB

Mathias Arvidsson
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Wallenstam AB, org. nr 556072-1523

Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för Wallenstam AB för år 2020. Bolagets årsredovisning och koncernredovisning ingår på sidorna 68–130 i detta dokument.

Enligt vår 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 2020 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 2020 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.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för moderbolaget och för koncernen.

Våra uttalanden i denna rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen är förenliga med innehållet i den kompletterande rapport som har överlämnats till moderbolagets revisionsutskott i enlighet med revisorsförordningens (537/2014) artikel 11.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till moderbolaget och koncernen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav. Detta innefattar att, baserat på vår bästa kunskap och övertygelse, inga förbjudna tjänster som avses i revisorsförordningens (537/2014) artikel 5.1 har tillhandahållits det granskade bolaget eller, i förekommande fall, dess moderföretag eller dess kontrollerade företag inom EU.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen och koncernredovisningen för år 2019 har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad den 19 mars 2020 med omodifierade uttalanden i Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen.

Särskilt betydelsefulla områden

Särskilt betydelsefulla områden för revisionen är de områden som enligt vår 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 vårt ställningstagande till, årsredovisningen och koncernredovisningen som helhet, men vi gör inga separata uttalanden om dessa områden.

VÄRDERING AV FÖRVALTNINGSFASTIGHETER

Se not 15 och redovisningsprinciper på sidorna 93–96 i årsredovisningen och koncernredovisningen för detaljerade upplysningar och beskrivning av området.

Beskrivning av området

Wallenstam redovisar fastigheter till verkligt värde vilket per 31 december 2020 uppgår till 57 933 Mkr. Detta värde inkluderar förvaltningsfastigheter under uppförande. Redovisningen av fastigheternas redovisade värde per 31 december 2020 är baserat på fastighetsvärderingar utförda av ett internt värderingsteam. Denna värdering baseras på bedömningar avseende bland annat direktavkastningskrav, framtida uthyrningsgrad och hyresnivåer. Vad gäller värdering av förvaltningsfastigheter under uppförande tillkommer momenten att bedöma bolagets process för projekthantering med särskilt beaktande av utgifterna för uppförandet samt eventuella ekonomiska åtaganden kopplade till dessa projekt.

Det finns en risk att det redovisade värdet på förvaltningsfastigheter och förvaltningsfastigheter under uppförande kan vara över- eller underskattat och varje justering av värdet påverkar det redovisade resultatet för perioden.

Hur området har beaktats i revisionen

Vi har bedömt kompetensen hos de interna fastighetsvärderarna, detta bland annat genom att utvärdera den tillämpade värderingsmetodiken och jämföra använda antaganden såsom direktavkastningskrav och vakanser mot värdering av jämförbara objekt. Vi har testat och bedömt de kontroller som bolaget har etablerat för att säkerställa att indata som används är korrekt och fullständig.

Vi har genom stickprov testat de upprättade fastighetsvärderingarna. Härvid har vi använt marknadsdata från av bolaget oberoende källor, särskilt antaganden om direktavkastningskrav, hyresnivåer och vakanser.

Vi har övervägt om den tillämpade värderingsmetodiken är rimlig genom att jämföra den med vår erfarenhet av hur andra fastighetsbolag och värderare arbetar och vilka antaganden som kan bedömas vara rimliga vid värdering av jämförbara fastigheter.

Beträffande förvaltningsfastigheter under uppförande har vi utvärderat bolagets antaganden gentemot jämförbara projekt, aktuell utfallsdata och historisk information. Vidare har vi via stickprov testat och bedömt budgetar för pågående projekt gentemot budgetar för tidigare slutförda projekt. Vi har också kontrollerat fullständigheten i de underliggande fakta och omständigheter som presenteras i upplysningarna i årsredovisningen och bedömt om informationen är tillräckligt omfattande för att förstå företagsledningens bedömningar samt tillämpade nyckelantaganden.

REDOVISNING AV INKOMSTSKATTER

Se not 13 och 28 och redovisningsprinciper på sidorna 91–92 samt 104–105 i årsredovisningen och koncernredovisningen för detaljerade upplysningar och beskrivning av området.

Beskrivning av området

Redovisningen av aktuell skatt i koncernen baseras på att det löpande görs bedömningar och uppskattningar i frågor om taxeringar och i fråga om krav från eller tvister med Skatteverket gällande tolkning av nuvarande och tidigare regler för inkomstbeskattning. Regelverken för inkomstbeskattning av fastighetsbolag i Sverige är omfattande och komplicerade.

Koncernen har redovisat uppskjutna skatteskulder om 5 811 MSEK, hänförliga till temporära skillnader mellan skattemässiga värden och redovisade värden för förvaltningsfastigheter. Tillvägagångssättet att redovisa uppskjutna skatteskulder i fastighetsförvaltande bolag kan avvika väsentligt från hur uppskjutna skatteskulder redovisas i andra branscher.

De ackumulerade temporära skillnaderna kan vara stora då fastigheter i regel förvärvas indirekt genom förvärv av andelar i fastighetsförvaltande bolag. Detta innebär att koncernen övertar säljarens skattemässiga värden vilka ofta är betydligt lägre än koncernens förvärvspris för fastigheterna. Därtill påverkas de temporära skillnaderna av värdeförändringar.

Med hänvisning till att det redovisade värdet av aktuell och uppskjuten skatt baseras på bedömningar och uppskattningar finns det en risk för att det redovisade värdet på koncernens skatteskuld kan komma att visa sig vara över- eller underskattat. Varje justering av värdet påverkar direkt periodens resultat.

Hur området har beaktats i revisionen

Vi har utvärderat rimligheten i koncernens bedömningar och tolkningar av regler för inkomstbeskattning av fastighetsbolag. Vi har använt vår samlade erfarenhet och kunskap om regelverken och rättstillämpningen för att analysera och utmana koncernens väsentliga bedömningar och uppskattningar som de tillämpat vid fastställandet av koncernens redovisning av skatteskulder.

Vi har utvärderat koncernens processer och verktyg för hantering av och kontroll av skattemässiga värden och vi har testat koncernens beräkningar av den aktuella och den uppskjutna skatten.

Vi har också kontrollerat fullständigheten i de underliggande fakta och omständigheter som presenteras i upplysningarna i årsredovisningen och bedömt om informationen är tillräckligt omfattande för att förstå företagsledningens bedömningar. I granskningen har både revisorer och skattespecialister medverkat.

Annan information än årsredovisningen och koncernredovisningen

Detta dokument innehåller även annan information än årsredovisningen och koncernredovisningen och återfinns på sidorna 1–67 och 142–153. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för denna andra information.

Vårt uttalande avseende årsredovisningen och koncernredovisningen omfattar inte denna information och vi gör inget uttalande med bestyrkande avseende denna andra information.

I samband med vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen är det vårt 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 vi även den kunskap vi i övrigt inhämtat under revisionen samt bedömer om informationen i övrigt verkar innehålla väsentliga felaktigheter.

Om vi, baserat på det arbete som har utförts avseende denna information, drar slutsatsen att den andra informationen innehåller en väsentlig felaktighet, är vi skyldiga att rapportera detta. Vi 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 misstag.

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

Våra 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 misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra 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 misstag 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- » identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen och koncernredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- » skaffar vi oss en förståelse av den del av bolagets interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- » utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens och verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- » drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen och verkställande direktören använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen. Vi 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi 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. Våra 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 vi 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 vi tillräckliga och ändamålsenliga revisionsbevis avseende den finansiella informationen för enheterna eller affärsaktiviteterna inom koncernen för att göra ett uttalande avseende koncernredovisningen. Vi ansvarar för styrning, övervakning och utförande av koncernrevisionen. Vi är ensamt ansvariga för våra uttalanden.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

Vi måste också förse styrelsen med ett uttalande om att vi har följt relevanta yrkesetiska krav avseende oberoende, och ta upp alla relationer och andra förhållanden som rimligen kan påverka vårt oberoende, samt i tillämpliga fall åtgärder som har vidtagits för att eliminera hoten eller motåtgärder som har vidtagits.

Av de områden som kommuniceras med styrelsen fastställer vi 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. Vi beskriver dessa områden i revisionsberättelsen såvida inte lagar eller andra författningar förhindrar upplysning om frågan.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar *Uttalanden*

Utöver vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för Wallenstam AB för år 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att bolagsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelseledamoten och verkställande direktören ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till moderbolaget och koncernen enligt god revisionssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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 fortlopande bedöma bolagets och koncernens 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.

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

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om styrelseledamoten 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.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust, och därmed vårt 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 vi 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 granskning åtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi 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. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust har vi granskat styrelsens motiverade yttrande samt ett urval av underlagen för detta för att kunna bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

KPMG AB, Box 11908, 404 39 Göteborg, utsågs till Wallenstam AB:s revisor av bolagsstämman den 28 april 2020. KPMG AB eller revisorer verksamma vid KPMG AB har varit bolagets revisor sedan 2020.

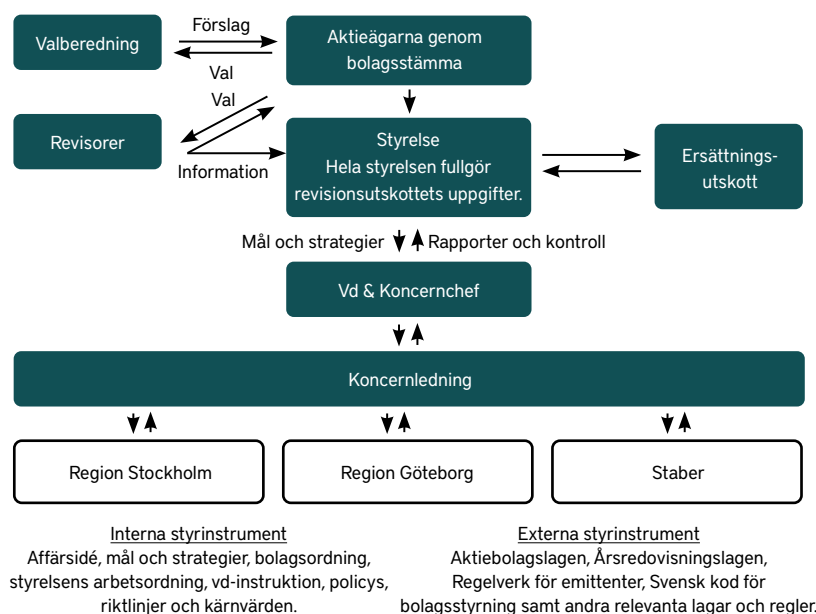
Göteborg den 23 mars 2021

KPMG AB

Mathias Arvidsson
Auktoriserad revisor

Bolagsstyrningsrapport 2020

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 ägare och styrelse samt vd och ledning. Till grund för styrningen av koncernen ligger bolagsordningen, styrelsens arbetsordning inklusive vd-instruktion, antagna policyer 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 ägarna

Antalet aktieägare i Wallenstam uppgick vid årets slut till 18 000 stycken. Wallenstams huvudaktieägare är Hans Wallenstam som med familj och bolag innehar 25 % av kapitalet och 62 % av rösterna. Utländska aktieägars andel uppgick till 10 % av kapitalet och 5 % av rösterna. De tio största aktieägarna stod för motsvarande cirka 58 % av kapitalet och cirka 79 % 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 2020 till 165 Mkr, fördelat på 34 500 000 A-aktier (tio röster per aktie) och 295 500 000 B-aktier (en röst per aktie). Det finns inga begränsningar avseende hur många röster varje aktieägare kan avge vid bolagsstämman. 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 43 098 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 handelsfrihet. Det utdelningsbara beloppet ska dock inte överstiga resultat före värdeförändringar och nedskrivningar med avdrag för resultatandel i intresseföretag och efter schablonskatt.

Bolagsstämman

Bolagsstämman är Wallenstams högsta beslutande organ och där har aktieägarna möjlighet att fatta beslut i frågor som rör bolaget. Ordinarie bolagsstämman (årsstämman) hålls i Göteborg inom sex månader efter räkenskapsårets utgång. Aktieägare har rätt att delta vid årsstämman – personligen eller via ombud – om aktieägaren är införd i aktieboken på den så kallade avstämningsdagen samt har anmält sitt deltagande vid 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 årsstämman den 28 april 2020 representerades 133 aktieägare. Dessa representerade cirka 49 % av antalet aktier och cirka 74 % av det totala antalet röster i bolaget. På grund av den pågående covid-19-pandemin var ingen från styrelsen eller koncernledningen fysiskt närvarande på årsstämman, men kunde nås per telefon för eventuella frågor. Inte heller bolagets revisor var närvarande fysiskt.

Följande beslut fattades av årsstämman den 28 april 2020:

- » Fastställande av koncernens och moderbolagets resultat- och balansräkningar för 2019.
- » Utdelning om 0 kr per aktie.

- » Arvode till styrelsen om 740 000 kr till styrelsens ordförande, 260 000 kr till vice ordförande och 160 000 kr vardera till övriga ledamöter. Dessutom beslutades om ett extra arvode till styrelsens ordförande om 1 700 000 kronor. Totalt arvode uppgår därmed till 3 180 000 kr. Beloppen inkluderar ersättning för utskottsarbete.
- » Ansvarsfrihet för vd och styrelse.
- » Omval av styrelseledamöterna Agneta Wallenstam, Anders Berntsson samt Karin Mattsson. Nyval av styrelseledamöterna Lars-Åke Bokenberger och Mikael Söderlund. Lars-Åke Bokenberger valdes till styrelsens ordförande.
- » Nyval av KPMG AB som revisor med Mathias Arvidsson som huvudansvarig revisor.
- » Beslut om riktlinjer för ersättning till ledande befattningshavare.
- » Bemyndigande för styrelsen att besluta om förvärv och överlåtelse av egna aktier.
- » Beslut om valberedning inför årsstämman 2021.

Styrelsen kallade till extra bolagsstämma den 30 september 2020, vid vilken 150 aktieägare var representerade. Dessa representerade cirka 37 % av antalet aktier och cirka 68 % av det totala antalet röster i bolaget. Den extra bolagsstämman hölls på grund av den pågående covid-19-pandemin genom förtidsröstning enbart. Följande beslut fattades av den extra bolagsstämman den 30 september 2020:

- » Utdelning om 0,50 kr per aktie.

Protokoll och presentation från årsstämman och extrastämman finns på www.wallenstam.se.

Valberedning

Årsstämman 2020 beslutade att inrätta en valberedning inför årsstämman 2021 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.

Till ledamöter av valberedningen inför årsstämman 2021 valdes:

- » Dick Brenner (valberedningens ordförande)
- » Lars-Åke Bokenberger (styrelseordförande Wallenstam AB)
- » Hans Wallenstam (största aktieägare Wallenstam AB)
- » Anders Oscarsson (representerande aktieägaren AMF).

Valberedningens sammansättning innebär en avvikelse från Kodens bestämmelse 2.3 då vd ingår i valberedningen. Anledningen till avvikelserna 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. Valberedningen eftersträvar i sitt arbete att en jämn könsfördelning i styrelsen ska upprätthållas samt att styrelsen i övrigt ska präglas av mångsidighet och bredd avseende kompetens, erfarenhet och bakgrund. Valberedningen tillämpar för detta ändamål, såsom mångfaldspolicy, regel 4.1 i Svensk kod för bolagsstyrning vid framtagandet av sitt förslag till val av styrelseledamöter.

Valberedningen har i januari-april 2020 inför årsstämman 2020 hållit sex protokollförda möten 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 företrädare inom styrelsen, arvode till styrelseledamöterna samt förslag till val av revisor samt val av ordförande på stämman. Valberedningen har som underlag för sina bedömningar tagit del av resultatet av den styrelseutvärdering som genomfördes under 2019. Det relativt stora antalet möten är relaterat till nyval av styrelseledamöter.

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 policy. Vidare fattar styrelsen beslut om större förvärv och försäljningar av fastigheter och bolag, större investeringar i byggnation och vindkraft samt finansieringsfrågor.

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.

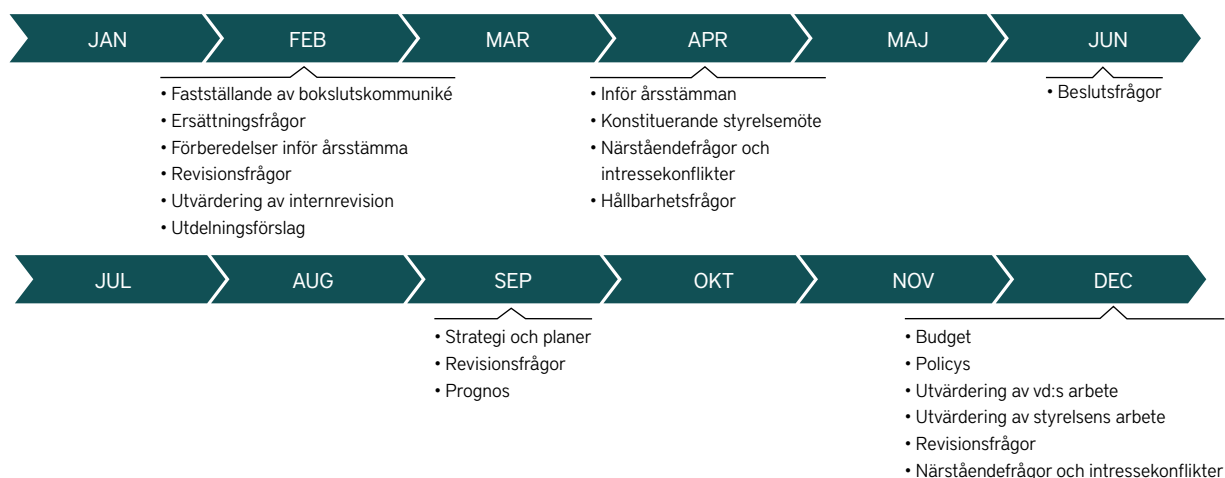
Under perioden fram till den 28 april 2020 har Wallenstams styrelse, med anledning av Christer Villards bortgång bestått av fyra stämموالدا ledamöter utan suppleanter. Vid årsstämman 2020 omvaldes Agneta Wallenstam, Anders Berntsson och Karin Mattsson. Vidare nyvaldes Lars-Åke Bokenberger och Mikael Söderlund. Från och med den 28 april 2020 har Wallenstams styrelse således bestått av fem stämموالدا ledamöter utan suppleanter. En närmare presentation av ledamöterna finns på sidan 14. Vd ingår inte i styrelsen.

Namn	Funktion	Invald	Närvaro styrelsemöten	Närvaro revisions- utskottsmöten	Närvaro ersättnings- utskottsmöten	Oberoende*
Lars-Åke Bokenberger	Ordförande från 28/4	2020	8/8	2/2		Ja
Karin Mattsson	Vice ordförande	2016	13/13	3/3	1/1	Ja
Anders Berntsson	Ledamot	1997	13/13	3/3	1/1	Nej
Agneta Wallenstam	Ledamot	2010	13/13	3/3	1/1	Nej
Mikael Söderlund	Ledamot	2020	7/8	2/2		Ja
Ulrica Jansson Messing	Ordförande till 28/4	2008	5/5	1/1	1/1	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 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 både 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 2020

Under 2020 har styrelsen haft 13 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 varit präglad av den pågående covid-19-pandemin och då särskilt inriktats på strategidiskussioner, konjunktur- och finansieringsfrågor, hållbarhets- och compliancefrågor samt investeringar. Styrelsen har även gjort platsbesök vid ett antal av bolagets pågående nybyggnadsprojekt i Göteborg och Stockholm. 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 2020. Utvärderingen genomfördes under ledning av styrelsens ordförande i form av intervjuer med var och en av ledamöterna. 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.

Ersättningsutskottet har haft två protokollförda möten under 2020. Frågor som hanterades på mötena var bland annat utvärdering av gällande ersättningar till ledande befattningshavare samt förslag till kommande ersättningar till dessa personer.

Utskottets ledamöter utses av styrelsen en gång per år och dess ansvarsområden regleras i den arbetsordning som fastställs av styrelsen årligen. Under perioden från den 25 september 2019 då styrelsens tidigare ordförande avled fram till årsstämman 28 april 2020 fullgjorde hela styrelsen ersättningsutskottets uppgifter. Från och med det konstituerande styrelsemötet den 28 april 2020 består ersättningsutskottet av styrelsens ordförande Lars-Åke Bokenberger och vice ordförande Karin Mattsson.

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
- » lämna förslag till årsstämman avseende revisorsval alternativt överväga att ge valberedningen i uppdrag att lämna sådant förslag till årsstämman.

Under 2020 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. Koncernledningen håller även styrelsen 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 tillika regionchef Stockholm och Uppsala, vice vd tillika regionchef Göteborg, CFO och IR-ansvarig, kommunikationsdirektören samt den tekniska direktören. Wallenstams koncernledning presenteras på sidan 16. 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 ersättning till ledande befattningshavare beslutas av årsstämman. Riktlinjerna omfattar vd, vice vd och övriga personer i koncernledningen. Riktlinjerna omfattar även konsultarvode till styrelseledamot som utför annat arbete än rent styrelsearbete för bolaget. Riktlinjerna ska tillämpas på ersättningar som avtalas, och förändringar som görs i redan avtalade ersättningar, efter det att riktlinjerna antagits av årsstämman 2020. Riktlinjerna omfattar inte ersättningar som beslutas av bolagsstämman.

Riktlinjernas främjande av bolagets affärsstrategi, långsiktiga intressen och hållbarhet

Bolagets affärsstrategi är i korthet att kostnadseffektivt bygga, utveckla och förvalta fastigheter och områden, med hög service och långsiktig hållbarhet i utvalda storstadsregioner. Vidare ska Wallenstam vara människors och företags självklara val för boende och lokaler, årligen minska miljöpåverkan samt vara en attraktiv arbetsgivare. Genom att följa affärsstrategin skapas substansvärdetillväxt för bolaget och dess aktieägare, vilket är bolagets mål för affärsplan 2019–2023. För ytterligare information om bolagets affärsstrategi, se www.wallenstam.se.

En framgångsrik implementering av bolagets affärsstrategi och tillvaratagandet av bolagets långsiktiga intressen, inklusive dess hållbarhet, förutsätter att bolaget kan rekrytera och behålla kvalificerade medarbetare. För detta krävs att bolaget kan erbjuda konkurrenskraftig ersättning. Dessa riktlinjer möjliggör att ledande befattningshavare kan erbjudas en konkurrenskraftig totalersättning.

I bolaget har inrättats ett syntetiskt optionsprogram. Det har beslutats av bolagsstämman och omfattas därför inte av dessa riktlinjer.

Rörlig kontantärsättning som omfattas av dessa riktlinjer ska syfta till att främja bolagets affärsstrategi, långsiktigt värdeskapande inom bolaget samt bolagets långsiktiga intressen, inklusive dess hållbarhet.

Formerna av ersättning m.m.

Ersättningen ska vara marknadsmässig och får bestå av följande komponenter: fast kontantlön, rörlig kontantärsättning, pensionsförmåner och andra förmåner. Bolagsstämman kan därutöver – och oberoende av dessa riktlinjer – besluta om exempelvis aktie- och aktiekursrelaterade ersättningar. Den rörliga kontantärsättningen får, i förekommande fall, inte överstiga 50 procent av den fasta årliga kontantlönen.

För verkställande direktören ska pensionsförmåner, innefattande sjukförsäkring, vara premiebestämda. Rörlig kontantärsättning ska

inte vara pensionsgrundande. Pensionspremierna för premiebestämd pension ska uppgå till högst 40 procent av den fasta årliga kontantlönen. För övriga ledande befattningshavare ska pensionsförmåner, innefattande sjukförsäkring, vara premiebestämda om inte befattningshavaren omfattas av förmånsbestämd pension enligt tvingande kollektivavtalsbestämmelser. Rörlig kontantärsättning ska vara pensionsgrundande i den mån så följer av tvingande kollektivavtalsbestämmelser som är tillämpliga på befattningshavaren. Pensionspremierna för premiebestämd pension ska uppgå till högst 40 procent av den fasta årliga kontantlönen.

Andra förmåner får innefatta bl.a. egendomsskydd i hemmet, livförsäkring, sjukvårdsförsäkring, hälsoundersökning, förmån i form av hushållsnära tjänster och bilförmån. Premier och andra kostnader med anledning av sådana förmåner får sammanlagt uppgå till högst 20 procent av den fasta årliga kontantlönen.

Om en styrelseledamot utför arbete för Wallenstam utöver styrelseuppdraget får styrelsen godkänna att skäligt arvode utgår för sådant arbete.

Upphörande av anställning

Vid anställningens upphörande får uppsägningstiden vara högst tolv månader. Fast kontantlön under uppsägningstiden och avgångsvederlag får sammanlagt inte överstiga ett belopp motsvarande den fasta kontantlönen för två år. Vid uppsägning från befattningshavarens sida får uppsägningstiden vara högst sex månader, utan rätt till avgångsvederlag.

Kriterier för utdelning av rörlig kontantärsättning m.m.

Wallenstam tillämpar f.n. inte rörlig kontantärsättning. Om rörlig kontantärsättning skulle tillämpas, vilket historiskt har skett i några enstaka fall, ska ersättningen vara kopplad till förutbestämda och mätbara kriterier som kan vara finansiella eller icke-finansiella. Kriterierna kan också utgöras av individanpassade kvantitativa eller kvalitativa mål. Kriterierna ska vara utformade så att de främjar bolagets affärsstrategi och långsiktiga intressen, inklusive dess hållbarhet, genom att exempelvis ha en tydlig koppling till affärsstrategin eller främja befattningshavarens långsiktiga utveckling. Uppfyllelse av kriterier för utbetalning av rörlig kontantärsättning ska kunna mätas under en period om ett eller flera år. När mätperioden för uppfyllelse avslutats ska bedömas i vilken utsträckning kriterierna uppfyllts. Ersättningsutskottet ansvarar för bedömningen såvitt avser rörlig kontantärsättning till verkställande direktören. Såvitt avser rörlig kontantärsättning till övriga befattningshavare ansvarar verkställande direktören för bedömningen. Såvitt avser finansiella mål ska bedömningen baseras på den av bolaget senast offentliggjorda finansiella informationen.

Lön och anställningsvillkor för anställda

Vid beredningen av styrelsens förslag till dessa ersättningsriktlinjer har lön och anställningsvillkor för bolagets anställda beaktats genom att uppgifter om anställdas totalersättning, ersättningskomponenter samt ersättningsökning och ökningstakt över tid utgjort en del av ersättningsutskottets och styrelsens beslutsunderlag vid utvärderingen av skäligheten av riktlinjerna och de begränsningar som följer av dessa. Utvecklingen av avståndet mellan de ledande befattningshavarnas ersättning och övriga anställdas ersättning kommer att redovisas i ersättningsrapporten.

Beslutsprocessen för att fastställa, se över och genomföra riktlinjerna

Styrelsen har inrättat ett ersättningsutskott. I utskottets uppgifter ingår att bereda styrelsens beslut om förslag till riktlinjer för ersättning till ledande befattningshavare. Styrelsen ska upprätta förslag till nya riktlinjer åtminstone vart fjärde år och lägga fram förslaget för beslut vid årsstämman. Riktlinjerna ska gälla till dess att nya riktlinjer antagits av bolagsstämman. Ersättningsutskottet ska även följa och utvärdera program för rörliga ersättningar för bolagsledningen,

tillämpningen av riktlinjer för ersättning till ledande befattningshavare samt gällande ersättningsstrukturer och ersättningsnivåer i bolaget. Vid styrelsens behandling av och beslut i ersättningsrelaterade frågor närvarar inte verkställande direktören eller andra personer i bolagsledningen, i den mån de berörs av frågorna.

Frålgående av riktlinjerna

Styrelsen får besluta att tillfälligt frånga riktlinjerna helt eller delvis, om det i ett enskilt fall finns särskilda skäl för det och ett avsteg är nödvändigt för att tillgodose bolagets långsiktiga intressen, inklusive dess hållbarhet, eller för att säkerställa bolagets ekonomiska bärkraft. Som angivits ovan ingår det i ersättningsutskottets uppgifter att bereda styrelsens beslut i ersättningsfrågor, vilket innefattar beslut om avsteg från riktlinjerna.

Beskrivning av betydande förändringar av riktlinjerna

Med anledning av förändringar i aktiebolagslagen och koden för bolagsstyrning avseende dessa riktlinjers innehåll har riktlinjerna förändrats för att stämma överens med nu gällande lagstiftning och kod för bolagsstyrning.

Externa revisorer

Wallenstams revisorer väljs årligen av årsstämman. Vid årsstämman 2020 nyvaldes KPMG AB till revisor med auktoriserade revisorn Mathias Arvidsson som huvudansvarig revisor till och med utgången av årsstämman 2021. Revisorn granskar styrelsens och vd:s förvaltning av bolaget och kvaliteten i bolagets redovisning. Revisorn rapporterar resultatet av sin granskning till aktieägarna genom revisionsberättelsen, vilken framläggs på årsstämman. Därutöver lämnar revisorn detaljerade redogörelser till styrelsen på styrelsemöten som huvudregel minst tre gånger per år. Styrelsen träffar bolagets revisor utan närvaro av koncernledningen en gång per år.

Utöver revisionen utför KPMG 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 KPMG AB:s oberoende. Närmare upplysningar om ersättning till revisorerna finns i koncernens not 4.

Intern kontroll avseende 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 andra tillämpliga bestämmelser 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 verksamhetsrisker. På motsvarande sätt finns även besluts- och attestordningar som omfattar hela koncernens verksamhet i syfte att bland annat 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 policys, såsom exempelvis uppförandepolicy (Code of Conduct) och finanspolicy, är också av betydelse för arbetet med den interna kontrollen. Vidare finns fastställda riktlinjer för bolagets medarbetare för att de ska förstå betydelsen av sina respektive roller för upprätthållandet av god intern kontroll. Riktlinjerna 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. Områden med högre risk har identifierats vara:

- » värdering av förvaltningsfastigheter
- » fastighetstransaktioner/byggnation
- » skattemässiga bedömningar inklusive tolkningar av rättsfall och regelförändringar.

Kontrollaktiviteter

Kontrollaktiviteter utformas för att både förebygga och upptäcka brister inom de identifierade riskområdena ovan 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 och godkännas av minst två personer. Bolaget har ett etiskt råd dit anställda kan vända sig för vägledning samt en extern visselblåsarfunktion där misstänkta oegentligheter kan rapporteras.

Styrelsen granskar delårs- och årsbokslut före publicering.

Instruktioner, rutiner och manualer upprättas, uppdateras och kommuniceras kontinuerligt till berörda medarbetare 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 policys, riktlinjer, instruktioner och manualer.

IR-avdelningen 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 som huvudregel vid styrelsemöten 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 fung-

era på avsett sätt. Styrelsen har mot bakgrund av detta beslutat att inte inrätta någon internrevisionsfunktion. Beslutet omprövas årligen.

Överträdelser

Under 2020 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 23 mars 2021

Lars-Åke Bokenberger
Styrelseordförande

Karin Mattsson
Vice ordförande

Anders Berntsson
Styrelseledamot

Agneta Wallenstam
Styrelseledamot

Mikael Söderlund
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 år 2020 på sidorna 135–140 och för att den är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen.

Granskningens inriktning och omfattning

Vår granskning har skett enligt FAR:s uttalande RevU 16 Revisorns granskning av bolagsstyrningsrapporten. Detta innebär att vår 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. Vi anser att denna granskning ger oss tillräcklig grund för våra uttalanden.

Uttalande

En bolagsstyrningsrapport har upprättats. Upplysningar 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 23 mars 2021

KPMG AB

Mathias Arvidsson
Auktoriserad revisor

Revisorns yttrande avseende den lagstadgade hållbarhetsrapporten

Till bolagsstämman i Wallenstam AB (publ), organisationsnummer 556072-1523

Uppdrag och ansvarsfördelning

Det är styrelsen som har ansvaret för hållbarhetsrapporten för år 2020 på sidorna 2–4, 7–8, 29–38, 41–44, 136 och 150–152 för att den är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen.

Granskningens inriktning och omfattning

Vår granskning har skett enligt FAR:s rekommendation RevR 12 Revisorns yttrande om den lagstadgade hållbarhetsrapporten. Detta innebär att vår granskning av hållbarhetsrapporten 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. Vi anser

att denna granskning ger oss tillräcklig grund för vårt uttalande.

Uttalande

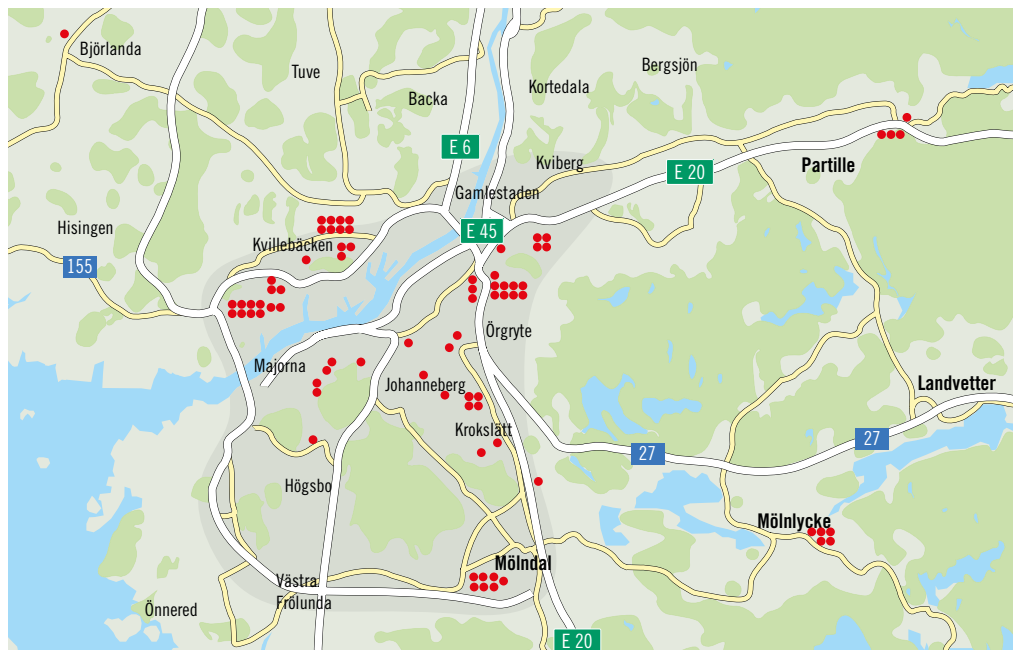
En hållbarhetsrapport har upprättats.

Göteborg den 23 mars 2021

KPMG AB

Mathias Arvidsson
Auktoriserad revisor

Fastighets- beteckning	Adress	Byggår/ Ombygg- nadsår	Bostad kvm	Kontor kvm	Butik/ Restau- rang/Bio kvm	Indu- stri/ Lager kvm	Utbild- ning/ Vård kvm	Garage kvm	Övrigt kvm	Summa kvm	Tax. värde, Kkr	Tomt- rätt	Antal lägen- heter	Större lokal- hyresgäster
GÖTEBORGS KOMMUN														
Avenyområdet														
• Lorensberg 7:15	Geijersgatan 7, 7A-7B / Götaplatsen 9 / Viktor Rydbergsgatan 1, 1A-1B	1936/2002	3 804	45	1 684		537			6 070	248 000		60	Filmstaden
• Lorensberg 15:3	Lennart Torstenssonsgatan 6-8	1929/1993					2 100			2 100				
• Lorensberg 43:1	Kungsportsavenyen 1 / Parkgatan 29 / Storgatan 30 / Teatergatan 2	1883/2008	553	2 925	707				10	4 195	136 200		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	157 000			Wallenstam
• Lorensberg 45:21	Kungsportsavenyen 4 / Storgatan 51	1940/2000	1 946		1 070					3 016	124 200		27	Gondoliere
• Lorensberg 52:4	Kristinelundsgatan 10 / Kungsportsavenyen 21-25 / Teatergatan 22-26	1941/1996	6 890	4 986	2 410	215	68	2 970		17 539	513 800		79	Convendum
• Lorensberg 53:1	Kungsportsavenyen 16 / Vasagatan 43A	1896/1998		1 500	705					2 205	85 000			Nilson Group
• Lorensberg 53:2	Lorensbergsgatan 1 / Vasagatan 43B	1966/2009		994	846		536			2 376	60 000			Pincho Nation
• Lorensberg 53:5	Kristinelundsgatan 14 / Lorensbergsgatan 7	1920/1984	1 179		540					1 719	56 310		13	Göteborgs Nattliv
• Lorensberg 53:6	Kristinelundsgatan 12 / Kungsportsavenyen 22	1929		1 170	574					1 744	50 774			Opalen Fastighets- Förvaltning SEB
• Lorensberg 53:7	Kungsportsavenyen 20	1929/1983		635	210		272			1 117	40 200			
• Lorensberg 54:9	Vasagatan 45	1979/2010		4 639	1 541	388		567		7 135	167 000			Open Text
• Lorensberg 55:14	Engelbrektsgatan 34AA-34AB, 34B-34C / Lorensbergsgatan 18-20 / Södra Vägen 29	1936/2014	6 304	210	1 251	60	553			8 378	303 361		86	
• Lorensberg 56:8	Engelbrektsgatan 32 / Kungsports- avenyen 32-34 / Lorensbergsgatan 17-19	1962/2010	1 361	5 160	2 189	132		700		9 542	207 592		12	Food Folk Sverige
• Lorensberg 57:8	Engelbrektsgatan 30 / Kungsports- avenyen 29-37 / Teatergatan 30-38	1962/2014	7 097	4 835	4 271	399	1 250			17 852	746 200		93	Lindex Sverige
• Lorensberg 58:6	Chalmersgatan 26 / Engelbrekts- gatan 26-28 / Teatergatan 25	1929/1988	1 565	4 201	349	70				6 185	179 200		14	Mullvad VPN
• Vasastaden 3:1	Erik Dahlbergsgatan 1 / Karl Gustavsgatan 2 / Parkgatan 9-11, 10-12	1898/1980	1 578	965	196	4	2 489			5 232			15	Sjölns 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	19 808	2024		SUEZ Recycling
Guldheden														
• Guldheden 5:5	Guldhedstorget 1, 1A-1B / Reutersgatan 1	1945/2015	2 708		611	50	1 010			4 379	89 116		57	
Gårda														
• Gårda 18:22	Drakegatan 5 & 7	1989		9 355		303		2 850	107	12 615	226 000			Max Matthiessen
• Gårda 20:1	Fabrikgatan 15 / Gårdavägen 1	1986/2007		4 343	93	129		204		4 769	99 000			Göteborgs Kommun, Statens skolinspektion
• Gårda 22:24	Fabrikgatan 26 / Vårdurgatan 5	1989/2008		5 138	820	434	2 471	1 713		10 576	90 200			Kunskapsskolan
• Gårda 46:9	Södra Gubberogatan 4-8, 18-20	1936/1995		12 475	544	771	1 990	2 950	375	19 105	160 400			Västra Götalands- regionen
Heden														
• Heden 24:13	Skånegatan 19 / Sten Sturegatan 34-36	1964/1997	3 693	414	750	36		1 423		6 316	145 800		34	Dagab Inköp & Logistik
• Heden 24:14	Skånegatan 21-23 / Sten Sturegatan 38-44	1962/1988	10 501	1 398	2 365	523	147	3 000	12	17 946	380 000		116	Netto Marknad Sverige
• Heden 37:4	Skånegatan 16B	2006			10 610					10 610		2026		Filmstaden
Högsbo														
• Högsbo 5:7	A Odhners gata 6 / Olof Askklunds gata 25	1967/1998			1 369	1 894				3 263	17 226			
• Högsbo 34:12	Gruvgatan 4	1980		215		1 700				1 915	6 528			Bilia
• Högsbo 34:21	Gruvgatan 6-8 / J A Wettergrens gata 16	1989		4 964	269	249	3 107	1 450		10 039				GHP Spine Centre Göteborg
• Järnbrott 195:1	Högsbogatan 21-25	2009	6 838	81				1 000		7 919	170 062	2028	100	
Inom Vallgraven														
• Inom Vallgraven 6:1	Kungsportsplatsen 2	1929/2011		1 647	1 086					2 733	115 000			Advokatfirman Styrks
• Inom Vallgraven 15:1	Drottninggatan 24-26 / Korsgatan 2-6 / Södra Hamngatan 25	1809		1 820	1 290					3 110	95 000			Wiktor Ahlströms konditori
• Inom Vallgraven 16:6	Korsgatan 1 / Södra Hamngatan 17-23	1891		2 981	287	139	1 846			5 253	24 400			NTI Gymnasiet Macro
• Inom Vallgraven 16:24	Korsgatan 3	1885		1 398	225	94			105	1 822	46 000			Advokatfirman Credo
• Inom Vallgraven 16:25	Drottninggatan 22 / Korsgatan 5	1885		552	188	40				780	25 200			Demoskop
• Inom Vallgraven 17:13	Drottninggatan 8, 9-11	1929/1998		2 626	29	100				2 755	74 343			Infotiv
• Inom Vallgraven 18:3	Korsgatan 11, 11B / Kyrkogatan 32	1929/2002	863		711					1 574	52 200		18	Buttericks Leco



• = Bostadsfastigheter

MARK / Fastighetsbeteckning

Almekärr 2:10	Lorensberg 21:3
Gårda 52:2	Majorna 350:6
Gårda 52:3	Mölnlycke 1:162
Gårda 52:10	Mölnlycke 1:163
Gårda 52:11	Mölnlycke 1:164
Hjällsnäs 11:17	Mölnlycke 1:165
Hälle 1:3	Mölnlycke 1:166
Kallebäck 18:2	Mölnlycke 1:167
Kallebäck 18:3	Mölnlycke 1:169
Kallebäck 18:4	Mölnlycke 2:1
Kallebäck 18:5	Pixbo 1:20
Kallebäck 18:6	Pixbo 1:294
Kallebäck 18:7	Skår 57:15
Kallebäck 18:8	Släps-Hagen 1:29
Krokslätt 154:7	Storegården 1:70
Kärre 2:11	Startered 1:22
Kärre 26:5	Älvsborg 755:505

Fastighetsbeteckning	Adress	Byggår/ Ombyggs- nadsår	Bostad kvm	Kontor kvm	Butik/ Restau- rang/Bio kvm	Indu- stri/ Lager kvm	Utbild- ning/ Vård kvm	Garage kvm	Övrigt kvm	Summa kvm	Tax. värde, Kkr	Tomt- rätt	Antal lägen- heter	Större lokal- hyresgäster
• Inom Vallgraven 19:16	Korsgatan 12 / Kyrkogatan 34-36	1929	60	631	1 644					2 335	58 983		1	Cervera
• Inom Vallgraven 20:18	Korsgatan 14-18 / Kungsgatan 42-44 / Kyrkogatan 15-19	1810/2004		5 254	3 517	124				8 895	373 000			Colligent Inkasso
• Inom Vallgraven 21:10	Kungsgatan 59 / Östra Hamngatan 41-43	1804/1998		1 452	503	21			61	2 037	94 000			WERKS Advokater
• Inom Vallgraven 21:11	Vallgatan 42 / Östra Hamngatan 45	1929/2015		2 142	332					2 474	119 389			DB Banklokaler
• Inom Vallgraven 23:7	Södra Larmgatan 16 / Vallgatan 21, 21A-21D	1929/2019		1 666	1 033	115				2 814	76 000			Funkis Multimedia
• Inom Vallgraven 23:8*	Södra Larmgatan 18 / Vallgatan 23	1878			416					416				
• Inom Vallgraven 23:11	Korsgatan 17 / Södra Larmgatan 20-22 / Vallgatan 25-29, 25A-25B, 27A-27B	1929/2006		2 049	1 248	6				3 303	140 000			Fortex International
• Inom Vallgraven 23:13	Södra Larmgatan 10-14 / Vallgatan 15-19	1929/2002	323	2 684	2 117	86			87	5 297	149 247		5	Linder Roths Mediaproduktion Dunross & CO
• Inom Vallgraven 25:1	Basargatan 10-12 / Kungstorget 1 / Kungstorget 10-14, 11-13	1929/2008		3 150	2 482				6	5 638	226 604			
• 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	8 400	7 109	259		1 071		20 091	638 000		38	Filmstaden
• Inom Vallgraven 27:1	Grönsakstorget 1 / Södra Larmgatan 7 / Västra Hamngatan 24-26	1929/2011		2 424	802	10			80	3 316	97 144			Recorded Future
• Inom Vallgraven 32:1	Kaserntorget 6 / Vallgatan 1	1939/2001		2 033	576	234				2 843	76 800			More Alliance Nordic
• Inom Vallgraven 32:2	Vallgatan 3	1929/2008		333	231					564	14 800			Vink io
• Inom Vallgraven 32:8	Magasinsgatan 15 / Vallgatan 5	1814		386	322					708	18 800			Kaffelabbet MWJ
• Inom Vallgraven 32:12	Magasinsgatan 19 / Södra Larmgatan 2	1929/2004		370	3 198					3 568	58 600			Götaplatsgruppen Restauranger
• Inom Vallgraven 32:13	Kaserntorget 8, 9	1929/2007		123	471					594	11 600			Musik utan gränser
• Inom Vallgraven 32:14	Magasinsgatan 17	2019			61					61	12 800			Kaffelabbet MWJ
• Inom Vallgraven 35:12	Kaserntorget 1, 2 / Kungsgatan 13	1956		1 415	465	56				1 936	51 662			Protek Projektstyrning IMPLENIA Construction GmbH
• Inom Vallgraven 53:15	Lilla Torget 2 / Otterhällegatan 1	1986/2006		2 620		375				2 995	67 600			Wemind
• Inom Vallgraven 55:1	Drottninggatan 2 / Ekelundsgatan 2 / Magasinsgatan 1 / Otterhällegatan 2	1850/2002		2 861	416	84				3 361	79 000			
• 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		11 378	514	1 064		1 098	55	14 109	278 000			Länsstyrelsen
• Inom Vallgraven 60:9	Ekelundsgatan 5-7 / Otterhällegatan 6	1964		2 600	66	48		3 900		6 614	99 000			Fingerprint Cards
• Inom Vallgraven 60:10	Ekelundsgatan 9-11 / Kungsgatan 20-22 / Käppslängareleden 2 / Otterhällegatan 8	1964/2002		4 599	2 581					7 180	144 000			Fingerprint Cards
* Inom Vallgraven 64:31	Stora Badhusgatan 16	1949					1 669			1 669				Kitas utbildning
* Nordstaden 24:11	Kronhusgatan 16 / Östra Hamngatan 15	1929			266		3 930			4 196				Vitraskolorna

* Andel i BRF Larmtrumman



• = Kommersiella fastigheter • = Samhällsfastigheter

Fastighetsbeteckning	Adress	Byggår/ Ombygg- nadsår	Bostad kvm	Kontor kvm	Butik/ Restau- rang/Bio kvm	Indu- stri/ Lager kvm	Utbild- ning/ Vård kvm	Garage kvm	Övrigt kvm	Summa kvm	Tax. värde, Kkr	Tomt- rätt	Antal lägen- heter	Större lokal- hyresgäster
Johanneberg														
• Johanneberg 15:31	Volrat Thamsgatan 2	2018	1 620					223		1 843	73 544		36	
• Johanneberg 47:4	Örnehufvudsgatan 7	1939/1986	1 904			42				1 946	70 027		31	
Järntorget														
• Haga 31:5	Haga Östergatan 10, 12 / Skolgatan 1, 3 / Södra Allégatan 6 / Östra Skansgatan 4	1992		1 978			3 030	500		5 508				Capio Närsjukvård
• Masthugget 10:3	Första Långgatan 22	1960/1994		2 133	173	110				2 416	37 400			TIBCO Software
• Masthugget 10:15	Första Långgatan 16-18 / Andra Långgatan 15-19 / Nordhemsgatan 13-15	1957/1989		8 594	971	455	4 791	800		15 611	219 000			Framtidsgymnasiet i Göteborg
• Masthugget 10:20	Första Långgatan 24-26 / Värmlandsgatan 14	1962/1991		4 820	467	136	1 800			7 223	110 000			Västra Götalandsregionen
• Pustervik 2:19	Lilla Pusterviksgatan 1-3 / Norra Allégatan 6 / Pusterviksgatan 11	1968/1994					4 300			4 300				Folkuniversitetet
Kallebäck														
• Kallebäck 3:4	Mejerigatan 1	1971		8 400	485	21 431			221	30 537	112 000			ICA Fastigheter
Krokslätt														
• Illern 6	Krokslätt Parkgata 46A-46D	1944/1975	884			39			8	931	17 166		24	
• Krokslätt 9:15	Bomgatan 1 / Framnäsgratan 2 / Mölndalsvägen 47-51	2008	2 873							2 873	90 000		60	
• Krokslätt 21:1	Drivhusgatan 6A-6B / Milpågatan 5 / Thorburnsgatan 12A-12D	1948/1994	2 517			13				2 530	70 027		47	
• Krokslätt 21:2	Drivhusgatan 4A-4C / Helmutsgatan 7A-7B	1950/1994	1 761			122				1 883	49 036		33	
• Krokslätt 21:3	Helmutsgatan 9 / Milpågatan 3, 3A-3C	1950/2008	1 506			126				1 632	39 377		20	
Kvillebäcken														
• Brämaregården 42:11	Godemansgatan 2 / Hjalmar Brantingsgatan 5, 5A-5D	1942	782		266	75				1 123	16 237		14	
• Brämaregården 42:12	Hjalmar Brantingsgatan 7, 7A-7D / Lantmätaregatan 5	1939	821		221	70				1 112	17 966		15	
• Brämaregården 44:11	Hjalmar Brantingsgatan 9 / Lantmätaregatan 2-6	1983	2 792		291	128				3 211	55 540		39	
• Brämaregården 62:1	Fjärdingsgatan 3-9 / Gustaf Dahlsngatan 4-8, 6A / Långängen 14-16	2015	5 803	54	249	20		1 250		7 376	187 492		112	
• Kvillebäcken 3:1	Gustaf Dahlsngatan 10-14 / Långängen 11, 11A / Solventilsgatan 20-22	2014	6 009		85	30		1 167		7 291	186 129		115	
• Kvillebäcken 5:6	Lantmätaregatan 12, 12A-12D, 14A-14C / Långängen 19	1954	2 089	114	559					2 762	45 934		37	
• Kvillebäcken 73:1	Fjärdingsgatan 23-29 / Gustaf Dahlsngatan 22-26	2013	6 280		108	3	594	2 336		9 321	197 153		108	
• Kvillebäcken 74:1	Gustaf Dahlsngatan 7A-7F / Rundbäcksgatan 14	2013	5 124	78		2	800	2 268		8 272	170 489		98	
Kyrkbyn														
• Kyrkbyn 9:6	Estlandsgatan 1 / Prebendegatan 32A-32D / Östra Bräckeavägen 52	1942/1975	652						54	706	11 656		16	

Fastighets- beteckning	Adress	Byggår/ Ombygg- nadsår	Bostad kvm	Kontor kvm	Butik/ Restau- rang/Bio kvm	Indu- stri/ Lager kvm	Utbild- ning/ Vård kvm	Garage kvm	Övrigt kvm	Summa kvm	Tax. värde, Kkr	Tomt- rätt	Antal lägen- heter	Större lokal- hyresgäster
• Kyrkbyn 10:14	Estlandsgatan 4A-4D / Finlands- gatan 3 / Östra Bräckevägen 54	1942/1994	684			8				692	11 984		16	
• Kyrkbyn 10:15	Estlandsgatan 2A-2D / Finlands- gatan 1 / Vårbroddsgatan 1	1942/1975	658						47	705	11 445		16	
• Kyrkbyn 11:14	Finlandsgatan 4A-4D / Hull- gatan 3 / Östra Bräckevägen 56	1942/1975	652							652	11 964		16	
• Kyrkbyn 13:14	Londongatan 4 / Tilburygatan 2A-2D / Vårbroddsgatan 7	1943/1984	766			50				816	13 080		14	
• Lindholmen 1:21	Polstjärnegatan 6	1955				11 147	1 350			12 497	33 994			Göteborgs Kommun
• Lindholmen 5:1	Polstjärnegatan 8, 8A	1968				11 510				11 510	19 633			Göteborgs Kommun
• Rambergsstaden 25:3	Enekullegatan 5A-5D	1943/1984	744			49				793	12 263		14	
• Rambergsstaden 28:1	Enekullegatan 4 / Håkansgatan 2 / Trekantsgatan 2, 2A-2D	1943	714		52	125				891	13 439		15	
• Rambergsstaden 28:2	Enekullegatan 2A-2D / Håkansgatan 4	1943	812			201				1 013	14 891		18	
• Rambergsstaden 32:2	Lantmannagatan 6 / Östra Keillersgatan 1A-1G	1945/1985	1 948							1 948	37 800		36	
• Sannegården 20:2	Bautastensgatan 11A-11C	1936	700			48				748	13 155		18	
• Sannegården 20:3	Bautastensgatan 9, 9A-9C	1939	741		41	6				788	13 943		17	
• Sannegården 21:39	Biskopsgatan 2A-2D / Pilegårds- gatan 26 / Prebendegatan 9	1945/1983	612	50		50				712	10 528		11	
• Sannegården 21:41	Pilegårdsgatan 22A-22D / Prebendegatan 5	1942/1975	520			59				579	9 146		14	
• Sannegården 21:42	Pilegårdsgatan 20A-20D / Prebendegatan 3	1942	538			20				558	9 423		14	
Källtorp														
• Bagaregården 27:1	Lilla Munkebacksgatan 9A-9E	1939/1999	1 062			18				1 080	29 626		25	
• Källtorp 36:15	Stobéegatan 8A-8C	1935/1997	945		50					995	26 351		20	
• Källtorp 57:1	Qvidingsgatan 2A-2C	1936	576			65				641	15 604		14	
• Källtorp 57:2	Qvidingsgatan 4A-4B	1936	551			72				623	14 095		10	
Linnéstaden														
• Olvedal 3:12	Övre Djupedalsgatan 7, 7A-7D	1929	1 143			192				1 335	34 631		16	
Lunden och Olskroken														
• Bö 72:20	Danska vägen 20	1861		367					546	913				
• Gårda 64:1	Redbergsvägen 11, 11A-11B	1939/2015	2 940		310					3 250	84 921		43	
• Gårda 67:29	Mäster Johansgatan 15-17	2006	3 725					80		3 805	117 131		53	
• Gårda 69:1	Gradmansplatsen 1 / Redbergsvägen 17, 17A-17B	1938/1998	1 728		435					2 163	48 834		28	
• Gårda 69:24	Kobbarnas väg 8	1937/1994	1 610							1 610	44 800		26	
• Gårda 70:8	Kobbarnas väg 15	1944/1985	1 573			15				1 588	43 241		25	
• Lunden 13:2	Karlagatan 7A-7C	1935/1976	628							628	17 800		16	
• Lunden 14:12	Karlagatan 1-3 / Mäster Johans- gatan 14-16 / Wrangelsgatan 1	1974	4 434	47		43	517	1 469		6 510	124 201		63	
• Lunden 16:7	Karlagatan 4, 4A-4C	1939/1976	583	46	34					663	16 390		12	
• Lunden 61:9	Ulfspärregatan 14-18	2018	4 961		50	8		750		5 769	180 893		115	
• Olskroken 11:8	Övre Olskroksgatan 22, 22A-22B	1928/1979	1 640			60		30		1 730	43 596		24	
Majorna														
• Majorna 303:29	Amiralitetsgatan 2A-2B, 4-8 / Bangatan 21-39 / Djurgårdsgatan 26-40	1965/2014	34 223	1 001	1 734	92		10 949	456	48 455	938 023		445	
• Majorna 332:6	Godhemsgatan 14A-14C / Paternostergatan 7	1933	854			70				924	21 077		18	
• Majorna 332:9	Godhemsgatan 8A-8B	1933	665			90				755	16 800		12	
• Majorna 350:5	Dahlströmsgatan 8-20, 20B-20C, 22-44, 44B, 46-52 / Kolumbus- gatan 1-3 / Stenklevsgatan 5	1959/2012	17 255	207		349			18	17 829	450 322		246	
• Majorna 721:75	Fiskhamnen 27	1973				1 207				1 207	3 221	2023		
• Majorna 721:78, 721:81	Fiskhamnen 23-25	1974				2 416				2 416	9 650	2023 & 2028		
Rambergsstaden														
• Brämaregården 15:17	Väderkvarnsgatan 11A-11C	1938/1991	1 012	50		10				1 072	19 757		17	
• Brämaregården 19:2	Jägarregatan 9A-9C / Tunnbindaregatan 1	1930/1990	1 032							1 032	18 800		19	
• Brämaregården 30:3	Ekebergsgatan 1-7 / Hallegatan 7 / Hisingsgatan 22, 22B, 24A-24B	1991/2006	2 276							2 276	46 400		35	
Rosenlund														
• Inom Vallgraven 69:5	Rosenlundsgatan 6-8 / Rosenlundplatsen 2	1974/1998		12 432	3 793	1 709		2 282	261	20 477	368 000			Kronofogde- myndigheten
Stampen														
• Stampen 5:6	Polhemsplatsen 1 / Stampgatan 12-18	1990/2009		7 395		102	1 730	2 975		12 202	213 000			Arbets- förmedlingen
• Stampen 15:18	Friggagatan 25A	1936/1993	1 418		205					1 623	43 822		26	
Torslanda														
• Björlanda 1:61	Björlanda Prästgårdsväg 50	1873	550						898	1 448	6 440		1	Göteborgs Räddningsmission
Önnered														
• Önnered 762:369	Önnereds brygga 1-17	1975/2005		1 434	705	228			520	2 887	19 600	2024		Prové

Fastighets- beteckning	Adress	Byggår/ Ombygg- nadsår	Bostad kvm	Kontor kvm	Butik/ Restau- rang/Bio kvm	Indu- stri/ Lager kvm	Utbild- ning/ Vård kvm	Garage kvm	Övrigt kvm	Summa kvm	Tax. värde, Kkr	Tomt- rätt	Antal lägen- heter	Större lokal- hyresgäster
HÄRRYDA KOMMUN														
Mölnlycke														
• Hulebäck 1:23	Biblioteksgatan 9-15 / Centralvägen 14 / Ekdalavägen 3 / Gunnar Runfors gränd 2	1975/2013	2 751		4 972	4				7 727	109 000		46	
• Hulebäck 1:604	Centralvägen 13A-13D / Råda torg 7	1951	692		512	75			73	1 352	16 753		16	
• Hulebäck 4:90	Badhusgatan 14, 16A-16D / Biblioteksgatan 14A-14C, 16A-16D	2001	1 854		1 086					2 940	52 264		33	
• Hulebäck 4:92	Biblioteksgatan 4A-4E	2002		398	496					894	3 785			Kronans Droghandel Apotek
• Hulebäck 4:97	Biblioteksgatan 5 / Centralvägen 10-12 / Gunnar Runfors gränd 1-9 / Lennart Kvarnströms plats 2-8	1970/2011	1 339	1 112	637	17				3 105	53 600		20	
• Hulebäck 4:164	Allén 2-6 / Biblioteksgatan 1A-1C / Centralvägen 8A-8E / Lennart Kvarnströms plats 1-13	2012	2 511	102	2 391			1 825		6 829	109 000		52	
• Hönekulla 1:157	Längenasvägen 9A-9B, 11 / Rörsvängen 6	1933	100		305				1 347	1 752	2 120		2	Härryda Kommun
• Hönekulla 1:479	Hönekullavägen 7	1971		608	437	211			1 505	2 761	10 219			Rescue Mission
• Hönekulla 1:571	Ävägen 1	1987		1 650		2 669				4 319	17 578			RZ HB Mekaniska
• Mölnlycke 1:159	Fabriksvägen 2	1890/1981		350						350	1 415			
• Mölnlycke 1:161, 1:168	Fabriksvägen 1	1890/2001		7 477	520	17 950	2 660		494	29 101				Essity Hygiene and Health

MÖLNDALS KOMMUN

Möln dal														
• Rödklövern 1	Gunnebogatan 68-160	2018	2 652							2 652	59 400		89	
• Stallbacken 5	Åby Allé 13 och 19	2016	2 263					1 099		3 362	54 078		42	
• Stallbacken 7	Åby Allé 15-17	2016	3 715					1 368		5 083	91 924		71	
• Stallbacken 9	Åby Allé 21-23	2016	4 000							4 000	96 000		75	
• Stallbacken 23	Åby Allé 51-57	2017	4 599					671		5 270	113 088		88	
• Stallbacken 24	Åby Allé 59-63	2017	4 526							4 526	107 800		82	
• Stallbacken 26	Åbyvägen 4 A-D	2019	5 778			98		592		6 468	124 491		109	
• Stallbacken 27	Åby Allé 67	2018	6 252					1 913		8 165	137 185		133	
• Uttern 12	Göteborgsvägen 119-121 / Sörgårdsgatan 1A-1F	1929	1 556		137	30				1 723	30 922		26	

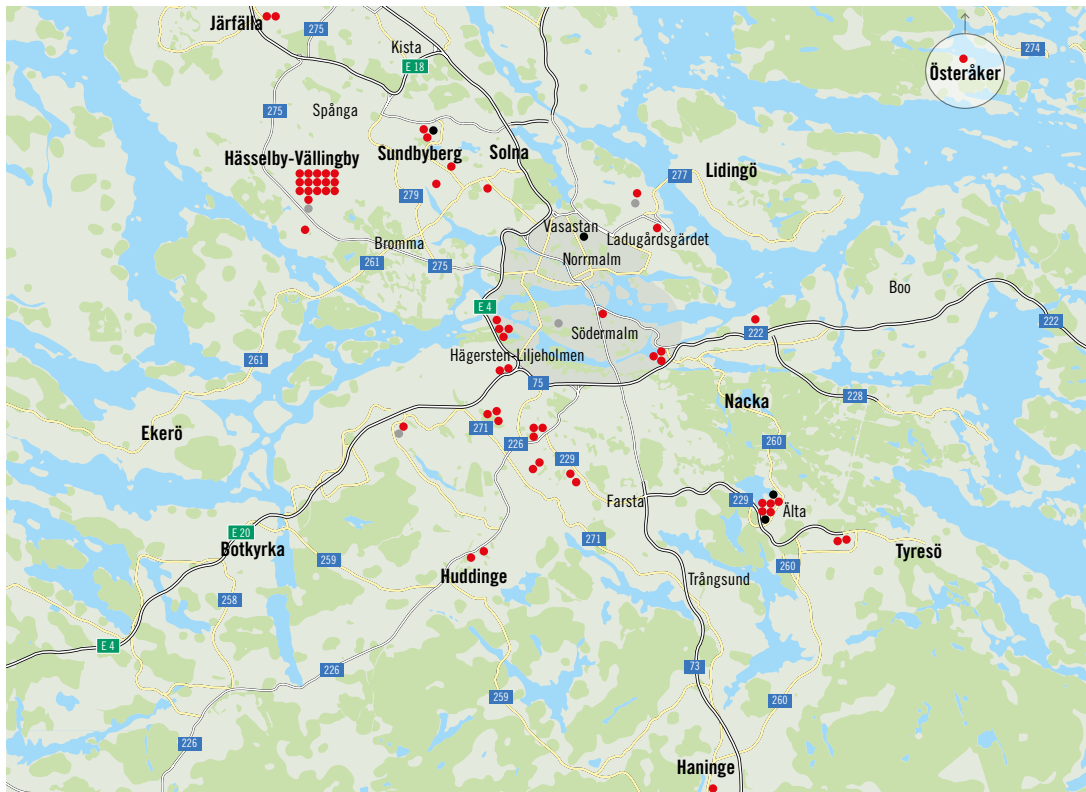
PARTILLE KOMMUN

Partille och Jonsered														
• Manered 5:3	Höghallsvägen 1A-1B, 3A-3B, 5A- 5B / Jonseredsvägen 4	1949/1994	1 332			54				1 386	11 900		24	
• Stårtered 1:21	Bäcksorlet 2 / Länsmansvägen 2A-2B, 4A-4B, 6A-6B, 8A-8B	1949/1994	2 176	134		33				2 343	30 557		40	
• Stårtered 1:23	Stårteredsvägen 24A-24B, 26A-26B, 28A-28B, 30A-30B	1950/1994	2 164			94				2 258	29 259		40	
• Stårtered 1:28	Stårteredsvägen 25-31	2010	3 620							3 620	71 800		59	
Totalt			257 364	206 952	93 719	84 681	48 391	59 443	7 346	757 896	14 160 174		4 158	

Fastighetsförteckning, Region Stockholm

• = Bostadsfastigheter • = Kommersiella fastigheter • = Samhällsfastigheter

Fastighets- beteckning	Adress	Byggår/Om- byggnadsår	Bostad kvm	Kontor kvm	Butik/ Restau- rang/Bio kvm	Industri/ Lager kvm	Utbild- ning/ Vård kvm	Garage kvm	Övrigt kvm	Summa kvm	Tax. värde, Kkr	Tomt- rätt	Antal lägen- heter	
HANINGE KOMMUN														
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	40		4 150			17 206	281 800		196
HUDDINGE KOMMUN														
Huddinge														
• Kansliet 2	Kansli gränd 1-5 / Lännavägen 4 / Rådsvägen 4, 4A-4E	2007	9 206			31					9 237	175 181		138
• Klinten 16	Chronas väg 3 / Gamla Södertäljevägen 139 / Klintvägen 5	1982	1 385	27		20		175			1 607	19 550		22
• Klinten 18	Gamla Södertäljevägen 135 / Klintvägen 9-11	1982	1 217	470		8					1 695	23 172		23
• Runan 1	Drakvägen 2 / Gymnasievägen 2 / Kvarnbergsplan 2-18	1960	10 403	99	1 313	36		300			12 151	178 098		196
JÄRFÄLLA KOMMUN														
Barkarby														
• Barkarby 2:28	Barkarbyvägen 42-52, 42A-42B, 44A-44C / Gripengatan 1-7 / Karlslundsvägen 4-8, 8A / Stora torget 1-3, 1A-1B, 2, 2A-2B	2014	15 615			756	45	3 688			20 104	397 628		247
• Barkarby 2:44	Mustanggatan 6A-B, 8A, 10 / Viggengatan 1-5 / Flygfältsvägen 1A, 3-5 / Barkarbyvägen 14A, 16A, 18A, 20A-B	2017	12 231			1 203	110	1 278	2 620		17 442	374 800		205
NACKA KOMMUN														
Nacka Strand														
• Sicklaön 368:2	Fyrspannsvägen 3A-3B, 5A-5C / Jacobsdalsvägen 2A / Lokomobilvägen 3-5	2015	7 561					1 694			9 255	217 315	2023	122



- = Bostadsfastigheter
- = Kommersiella fastigheter
- = Samhällsfastigheter

MARK	
Fastighetsbeteckning	
Berga 6:682	
Berga 6:738	
Berga 6:739	
Bergkristallen 1	
Freden Större 17	
Freden Större 19	
Hagby 1:98	
Järnet 13	
Kringlan 1	
Kringlan 2	
Kringlan 4	
Kringlan 11	
Kringlan 12	
Kvarngärdet 71:1	
Kåbo 76:1	
Maren 1:14	
Maren 1:15	
Murförbandet 1	
Rankan 3	
Rankan 4	
Söderbymalm 3:539	
Söderbymalm 3:540	
Tibble 10:8-9	
Tyresö Strand 1:18	

Fastighetsbeteckning	Adress	Byggår/Ombyggnadsår	Bostad kvm	Kontor kvm	Butik/Restaurang/Bio kvm	Industri/Lager kvm	Utbildning/Vård kvm	Garage kvm	Övrigt kvm	Summa kvm	Tax. värde Kkr	Tomträtt	Antal lägenheter
Ålta													
• Ålta 10:62	Oxelbacken 1-3 / Oxelvägen 24	2015	7 509					2 554		10 063	197 481	2024	129
• Ålta 14:104	Stensövägen 2-8	2011	4 217					1 175		5 392	103 044		73
• Ålta 19:1	Oxelvägen 42	1968		1 344	1 283	908			1 585	5 120	44 200		
• Ålta 24:2	Oxelvägen 3-29	1965	24 800	264		528			20	25 612	378 079		320
• Ålta 24:3	Oxelvägen 1	1971							1 007	1 007	7 426		
• Ålta 25:1	Oxelvägen 26-40	1966	12 598	135		523		5 975	16	19 247	199 482		163
• Ålta 27:3	Åltavägen 202	1993	4 711	665	300	94				5 770	92 538		73
SOLNA KOMMUN													
Solna													
• Smaragden 1	Hannebergsgatan 22	1951	2 446	430		143				3 019	67 512		32
STOCKHOLMS KOMMUN													
Bandhagen													
• Framkällningen 3	Trollesundsvägen 56 A-F	2020	6 766			11		1 868		8 645			110
• Passfotet 2	Trollesundsvägen 58 B-C	2020	3 005					651		3 656			48
Blackeberg													
• Islänningen 1	Holbergsgatan 82-84	1951	2 548		196					2 744	47 789	2031	84
Gröndal													
• Barlasten 4	Fågelsångsvägen 17	1929	719	191		21				931	19 184		16
• Barlasten 6	Fregattvägen 4-8	1956	4 071			336		675	190	5 272	95 434		60
• Barlasten 8	Fågelsångsvägen 1	1956	546	52						598	12 358		11
• Galjonsbilden 28	Matrosbacken 15	1949	571							571	13 400		11
Gärdet													
• New York 8	Sandhamnsgatan 1	1943	2 212		260					2 472	98 793		40
Hammarby Sjöstad													
• Forsen 1	Båtbyggargatan 66-68 / Vävar Johans gata 12-18	2005	8 214					1 700		9 914	323 400	2024	135
• Skärgårdsbåten 2	Fendergatan 2-4	2009	3 380					750		4 130	141 471	2028	49
• Svallvägen 1	Fartygsgatan 12-18 / Rorgängargatan 22-28 / Vävar Johans gata 29-37	2007	11 734					2 675		14 409	471 600	2026	170
Högdalen													
• Brukslaven 2	Skebokvarnsvägen 163-171	1955	4 752			19			88	4 859	86 352	2024	81
• Nockteplet 3	Sjösavägen 21-31	1953	2 569	88				156		2 813	49 791	2023	45
Midsommarkransen													
• Violen 12	Erikslundsgatan 6 / Nioörtsvägen 36	1938/1987	1 053		296					1 349	27 997		16
• Violen 13	Nioörtsvägen 38	1938/1987	848		127					975	20 892		11
Norra Djurgårdsstaden													
• 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	329 405	2024	121

Fastighets- beteckning	Adress	Byggår/Om- byggnadsår	Bostad kvm	Kontor kvm	Butik/ Restau- rang/Bio kvm	Industri/ Lager kvm	Utbild- ning/ Vård kvm	Garage kvm	Övrigt kvm	Summa kvm	Tax. värde, Kkr	Tomt- rätt	Antal lägen- heter
Råcksta													
• Hälslaget 2	Ullångergatan 5	1953	3 840	51		61			6	3 958	69 805	2031	71
• Hälslaget 3	Ullångergatan 7-19	1953	3 020	200		113				3 333	54 460	2022	49
• Hängmappen 1	Multrågatan 34-50	1953	4 033	238		78				4 349	72 671	2031	59
• Kontot 2	Multrågatan 27A-27E, 29	2007	5 009							5 009	108 000	2026	73
• Kortregistret 2	Multrågatan 88-106	1953	4 039	248		115				4 402	71 303	2031	67
• Kortregistret 3	Multrågatan 72-86	1953	3 347	137		166				3 650	58 731	2031	60
• Kortregistret 6	Multrågatan 52-70, 56A-56B	1953	3 904	29	423	36				4 392	74 412	2031	65
• Kulspetspennan 1	Nordingrågatan 2-20, 20A-20B	1953	5 481	36		197		700		6 414	100 915	2022	96
• Kundregistret 4	Multrågatan 128	1953	2 933	31		67				3 031	53 041	2025	54
• Kundregistret 5	Multrågatan 130-156 / Ångermannagatan 123-125	1953	6 784	128	286	212		550		7 960	122 864	2025	108
• Kundregistret 6	Ångermannagatan 109-121	1953	2 803		64	156				3 023	50 814	2025	56
• Räknemaskinen 2	Gudmundrågatan 1-3, 2-10 / Solleftegatan 15-17	1952/1993	3 739	325	268	119				4 451	67 372	2031	58
• Räknetabellen 3	Gudmundrågatan 12 / Långseleringen 5	1953		58	307	78	1 087			1 530		2031	
• Samlingspärmen 2	Multrågatan 31-39	1953	1 979	122	87	6				2 194	36 189	2031	35
• Skrivmaskinen 4	Multrågatan 6-32	1952	5 889	83		279		250	17	6 518	107 278	2031	107
• Skrivmaskinen 6	Gudmundrågatan 15-19	1952	1 324							1 324	23 800	2031	24
• Skrivmaskinen 8	Gudmundrågatan 1-9 / Multrågatan 2-4 / Solleftegatan 3-13	1952	5 530	145		324				5 999	96 385	2031	100
Solberga													
• Balettskon 1	Folkparksvägen 91-95 / Skodonsvägen 3-7 / Tåhätttevägen 3	2017	8 943					1 097		10 040	301 029	2026	148
• Seglarskon 1	Skodonsvägen 2-10	2018	4 827							4 827	173 000		80
• Seglarskon 2	Tåhätttevägen 7-9 / Skodonsvägen 12-16	2018	4 904							4 904	179 000		90
Södermalm													
• Pålen 16	Hornsgatan 91 / Hornskroken 1	1938/1996	3 237	879	198					4 314			57
• Urvädersklippan Mindre 4	Klevgränd 10 / Urvädersgränd 11	1964	1 175		116	131		191		1 613	39 048		11
Örby													
• Kolvringen 1	Rävnäsvägen 79-83	1951											
• Sökarlyktan 1	Rävnäsvägen 57-63, 69-83	1951	2 884	50		609				3 543	48 984		44
• Trafikmärket 1	Rävnäsvägen 69-77	1951											
Östermalm													
• Sälgen 2	Birger Jarlsgatan 64, 64A-64B / Rådmansgatan 24	1927/2007		3 605	110			583	250	4 548	178 200		
SUNDBYBERGS KOMMUN													
Sundbyberg													
• Fjällnäset 14	Höglintavägen 9-11	1966	2 632	514		153				3 299	60 892		37
• Freden Större 12	Fredens Torg 4A-E	2020	2 856		325					3 181			75
• Freden Större 13	Östra Madenvägen 7A,7D, Gesällvägen 7, 7C, 9, Odlingsgatan 4 B-D	2019	8 125	176	662	72		3 040		12 075	139 200		147
• Freden Större 18	Gesällvägen 1 / Rissneleden 2-2B, 4-18 / Östra Madenvägen 3-5, 9-17	1974		18 894		327	1 478		11 947	32 646	218 974		
• Lärkan 14	Kolonivägen 2-4 / Skogsbacken 1-3 / Tulegatan 8-14 / Ängsstigen 1-7	1964	9 823	629	1 447	2 938	1 299	9 780	113	26 029	302 800		162
TYRESÖ KOMMUN													
Tyresö													
• Järnet 1	Telefongränd 1 / LM Ericssons väg 2-10 / Bollmora gårdsväg 3, 5A-5C	2018	9 409		63	7		2 488		11 967	223 559		184
• Järnet 12	Bollmora gårdsväg 20, 22	2020	2 376		163					2 539			54
UPPSALA KOMMUN													
Centrala Uppsala													
• Dragarbrunn 20:6	Kungsgatan 45-47 / Vaksalagatan 14	1938/2017	372	1 848	707	78				3 005	79 107		3
Gränby													
• Gränby 9:6	Bruno Liljeforsgatan 62, 64, 68 / Råbyvägen 63 A, B, C	2017	5 582	80	226	23		900		6 811	130 630		116
Rosendal													
• Kåbo 57:2	Rosendalsvägen 6, 8, 10A, 10B / Torgny Segerstedts allé 5, 7	2017	8 420					2 584		11 004	264 892		145
• Kåbo 63:2	Torgny Segerstedts allé 71-81 / Prefektgatan 5-7 / Betty Petterssons gata 13	2019	6 114	156	106					6 376	96 614		141
Östra Sala Backe													
• Sala Backe 47:1	Johannesbäcksgatan 49-57	2017	7 117	54				2 248		9 419	164 123		137
ÖSTERÅKERS KOMMUN													
Österåker													
• Hacksta 1:72	Norrgårdshöjden 1-8	2020	5 633		86			1 195		6 914		2026	128
Totalt			343 004	33 008	12 688	9 218	5 957	58 184	15 239	477 298	8 263 264		5 788

Fastighetsbeståndet hela Wallenstamkoncernen

	Bostad kvm	Kontor kvm	Butik/ Restaurang/ Bio kvm	Industri/ Lager kvm	Utbildning/ Vård kvm	Garage kvm	Övrigt kvm	Summa kvm	Totalt taxerings- värde, Kkr	Antal lägenheter
Totalt Wallenstamkoncernen	600 368	239 960	106 407	93 899	54 348	117 627	22 585	1 235 194	22 423 438	9 946

Färdigställd nyproduktion 2020*

Fastighetsbeteckning	Adress	Byggår/ ombyggnadsår	Bostad kvm	Kontor kvm	Butik/ Restau- rang/ Bio kvm	Industri/ Lager kvm	Utbildning/ Vård kvm	Garage kvm	Övrigt kvm	Summa kvm	Antal lägen- heter
Stockholm											
Järnet 12 (Projekt: Terrassen Elva)	Bollmora Gårdsväg 20, 22	2020	2 376		163					2 539	54
Hacksta 1:72 (Projekt: Norrgårdshusen)	Norrgårdshöjden 1-8	2020	5 633		86			1 195		6 914	128
Framkällningen 3 (Projekt: Trollesunds gårdar)	Trollesundsvägen 56 A-F	2020	6 766			11		1 868		8 645	110
Passfot 2 (Projekt: Trollesunds gårdar)	Trollesundsvägen 58 B-C	2020	3 005					651		3 656	48
Freden större 13 (Projekt: Umami Park, etapp 1A)	Östra Madenvägen 7A, 7D / Gesällvä- gen 7, 7C, 9 / Odlingsgatan 4 B, C, D	2019	8 125	176	662	72		3 040		12 075	147
Freden Större 12 (Projekt: Umami Park, etapp 1B)	Fredens Torg 4 A-E	2020	2 856		325					3 181	75
New York 9 (Projekt: New York) <i>Exploateringsfastighet</i>	Sandhamnsgatan 1A / Värtavägen 68-70	2020	3 185		263			66		3 514	50
Göteborg											
Heden 24:14 (Projekt: Sten Stures Kröningar, Regenten**)	Skånegatan 21-23/ Sten Sturegatan 38-44	2020	1 845							1 845	29
Totalt			33 791	176	1 499	83		6 820		42 369	641

* Avser helt färdigställda och fullt inflyttade fastigheter ** 1 845 kvm avser tillbyggnad på redan befintlig fastighetsbeteckning

Fastighetsförvärv 2020

Fastighetsbeteckning	Adress	Byggår/ ombyggnadsår	Bostad kvm	Kontor kvm	Butik/ Restau- rang/ Bio kvm	Industri/ Lager kvm	Utbildning/ Vård kvm	Garage kvm	Övrigt kvm	Summa kvm	Antal lägen- heter
Stockholm											
Murförbandet 1* (Bandhagen)											
Täby Tibble 10:8-9*											
Täby Bergkristallen 1*											
Österåker Hagby 1:98*											
Uppsala											
Kvarngärdet 71:1*											
Göteborg											
Majorna 721:75	Fiskhamnen 27	1973				1 207				1 207	
Majorna 721:78, 721:81	Fiskhamnen 23-25	1974				2 416				2 416	
Lorensberg 21:3*											
Totalt						3 623				3 623	0

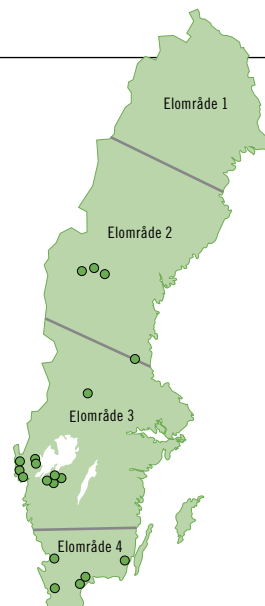
* Mark

Fastighetsförsäljningar 2020

Fastighetsbeteckning	Adress	Byggår/ ombyggnadsår	Bostad kvm	Kontor kvm	Butik kvm	Industri/ Lager kvm	Utbildning kvm	Garage kvm	Övrigt kvm	Summa kvm	Antal lägen- heter
Stockholm											
New York 9 <i>Exploateringsfastighet</i>	Sandhamnsgatan 1A / Värtavägen 68-70	2020	3 185		263			66		3 514	50
Totalt			3 185		263			66		3 514	50

Vindkraft

Namn	Plats	Elområde	Antal verk	Effekt MW
Dan Carlson	Rålanda, Uddevalla kommun, Bohuslän	3	2	4,0
Rose-Marie Gulleberg	Lyngby, Kristianstads kommun, Skåne	4	3	5,6
Bengt Carlsson	Gategården, Vara kommun, Västra Götaland	3	1	1,8
Birgitta Lidbeck	Västergården, Melleruds kommun, Dalsland	3	2	3,6
Ann-Marie Forsberg	Tängelsbol, Melleruds kommun, Dalsland	3	1	1,8
Anders Adlerborn	Köjkeberget, Vansbro kommun, Dalarna	3	3	6,0
Erika Söderström	Stentjärnåsen, Härjedalens kommun, Jämtland	2	5	10,0
Kaj Lamton	Råtan-Digerberget, Bergs kommun, Jämtland	2	5	11,5
Thomas Dahl	Vettåsen/Mårtensklack, Sandviken och Ockelbo kommun, Gästrikland	2	10	23,0
Carola Strandberg	Karstorp, Skara kommun, Västra Götaland	3	3	6,0
Bo Strandberg	Kilagården, Skara kommun, Västra Götaland	3	3	6,0
Susanne Börjeson	Järnunderöd, Munkedals kommun, Västra Götaland	3	3	6,0
Jeanette Wallén	Middagsberget, Bergs kommun, Jämtland	2	3	9,0
Lena Johanson	Södervidinge, Kävlinge kommun, Skåne	4	2	4,0
Benny Olsson	Gunnarby, Uddevalla kommun, Bohuslän	3	8	18,4
Rigmor Sköld	Tommared, Laholms kommun, Halland	4	6	13,8
Gun Karlsson	Nyckeltorp, Skara kommun, Västra Götaland	3	3	6,0
Louise Wingstrand	Furulund, Kristianstad kommun, Skåne	4	2	4,0
Mathias Aronsson	Påboda, Torsås kommun, Småland	4	1	2,0
Summa			66	142,5



Wallenstams GRI-redovisning

Wallenstam tillämpar Global Reporting Initiative, GRI Standards. Rapporteringen följer det finansiella året och publiceras årligen som en del av årsredovisningen. Den senaste GRI-redovisningen publicerades den 19 mars 2020. Redovisningen beskriver hur Wallenstamkoncernen arbetat med hållbarhetsfrågor under 2020. Wallenstam har definierat redovisningens omfattning till de områden som GRI-index hänvisar till. På följande sidor finns en sammanställning av vilka GRI-upplysningar som redovisas samt var information om upplysningarna återfinns i Wallenstams rapportering. Redovisningen har ej granskats av extern part.

Kontaktperson angående redovisningen och dess innehåll är hållbarhetschef Karin Mizgalski, karin.mizgalski@wallenstam.se.

Nedan återfinns information om de upplysningar som inte redovisas på annan plats i årsredovisningen.

102-8: INFORMATION OM ARBETSSTYRKAN

Medelantalet anställda under 2020 uppgick till 252 st. Samtliga av koncernens anställda är tillsvidareanställda, med undantag av 13 personer som är provanställda och 9 personer som har visstidsanställning, exempelvis i form av vikariat. 8 personer arbetar deltid, alla är tillsvidareanställda. Wallenstam har ingen påtaglig variation av antalet anställda under året. Inhyrd personal redovisas inte, då Wallenstam anlitar inhyrd personal i liten utsträckning.

102-11: FÖRSIKTIGHETSPRINCIPENS TILLÄMPNING

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.

102-13: MEDLEMSKAP I ORGANISATIONER

Representanter för Wallenstam är representerade i styrande organ för bland andra Avenyförbundet, Fastighetsägarna GFR, Fastighetsägarna Centrala Hisingen (FCH), (b)id Stigberget, Innerstaden Göteborg AB, Göteborg Citysamverkan ideell förening, Göteborg & Co, Mölnlycke Centrumförening och Johanneberg Science Park.

201-1: SKAPAT OCH LEVERERAT DIREKT EKONOMISKT VÄRDE

Mkr	
Ekonomiskt värde som genereras	
Intäkter	2 844
Ekonomiskt värde som fördelas	
Driftkostnader	-519
Anställdas löner, förmåner och pension	-209
Räntebetalning långivare	-264
Betalning myndigheter (fastighetsskatt, moms)	-897
Utdelning aktieägare	-162
Bidrag till samhället	-18
Summa fördelat ekonomiskt värde	-2 069
Behållet ekonomiskt värde	775

302-1: ENERGIANVÄNDNING INOM ORGANISATIONEN

	Enhet	2018*	2019	2020	2021	2022	2023
Bränsleanvändning							
Total fossil bränsleanvändning	MWh	521	496	146			
Eldningsolja	MWh	379	353	146			
Naturgas	MWh	142	143	-			
Total förnybar bränsleanvändning	MWh	-	-	116			
Biogas	MWh	-	-	116			
Energianvändning							
Elektricitet**	MWh	41 280	37 889	37 074			
Uppvärmning	MWh	89 081	87 611	80 480			
Fjärrvärme	MWh	88 560	87 115	80 218			
Olja	MWh	379	353	146			
Naturgas	MWh	142	143	-			
Biogas	MWh	-	-	116			
Kyla	MWh	557	425	259			
Fjärrkyla	MWh	557	425	259			
Total energianvändning, ej förnybar	MWh	49 983	47 395	42 719			
Total energianvändning, förnybar	MWh	80 934	78 531	75 094			
Total energianvändning	MWh	130 917	125 925	117 813			
Uppvärmning per m ² klimat-korrigerat	KWh	80,4	79,9	74,7			
Egen produktion av el från förnybara källor							
Vindkraftsel	MWh	337 880	367 246	416 696			

302-3: ENERGIINTENSITET

	2018	2019	2020	2021	2022	2023
kWh/kvm	110	105	96			

Avser energianvändning i Wallenstams fastighetsbestånd, ej klimatkorrigerat, inklusive vindkraftsel, fjärrvärme, fjärrkyla, olja och naturgas. Inkluderar ej hyresgästers elanvändning.

302-4: MINSKNING AV ENERGIANVÄNDNING*

	Enhet	2019	2020	2021	2022	2023
Total reduktion	MWh	4 992	13 105			
Reduktion el	MWh	3 390	4 206			
Reduktion värme	MWh	1 470	8 601			
Reduktion kyla	MWh	132	298			

Var uppstår Wallenstams CO₂-utsläpp?

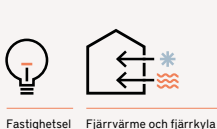
SCOPE 1

Fossil förbränning från egna fastigheter, anläggningar och fordon.



SCOPE 2

Köpt energi till våra fastigheter.



SCOPE 3

Utsläpp från:

- Inköpta varor och tjänster
- Förvaltning och byggnation
- Hyresgästers energianvändning och avfall



GRI 305: UTSLÄPP AV VÄXTHUSGASER CO₂e***
Absoluta tal anges i ton CO₂ och intensitetstal anges i kg CO₂/kvm. Vi har i år utökat vår redovisning av CO₂-utsläpp till att även omfatta köldmedia, resor samt material till byggprojekt.

	2018*		2019		2020		2021		2022		2023	
	Absolut	Intensitet	Absolut	Intensitet	Absolut	Intensitet	Absolut	Intensitet	Absolut	Intensitet	Absolut	Intensitet
Scope 1												
305-1 DIREKTA UTSLÄPP AV VÄXTHUSGASER												
Olja	102	0,086	94	0,079	39	0,032						
Gas	30	0,026	29	0,024	5	0,004						
Köldmedia	n/a	n/a	809	0,677	561	0,457						
Bilresor i tjänst	n/a	n/a	n/a	n/a	34	0,028						
Totalt Scope 1	132	0,112	932	0,780	639	0,521						

Scope 2												
305-2 INDIREKTA UTSLÄPP AV VÄXTHUSGASER												
Elektricitet – Marknadsbaserad metod												
100 % egenproducerad vindkraftel												
	-	-	-	-	-	-						
Elektricitet – Platsbaserad metod												
Genomsnittlig utsläppsfaktor för svenskproducerad el												
	578	0,486	493	0,413	297	0,241						
Fjärrvärme	5 097	4,288	4 690	3,929	3 135	2,551						
Fjärrkyla	-	-	-	-	-	-						
Totalt Scope 2 (marknadsbaserad)	5 097	4,288	4 690	3,929	3 135	2,551						

Scope 3												
305-3 ANDRA INDIREKTA UTSLÄPP AV VÄXTHUSGASER												
Material i byggprojekt (baserat på producerad yta)												
	n/a	n/a	29 118	221	8 397	185						
Resor i tjänst med flyg, tåg och taxi												
	n/a	n/a	n/a	n/a	8	0,006						
Totalt Scope 3			29 118	221	8 405	185						

305-5 MINSKNING AV UTSLÄPP AV VÄXTHUSGASER												
	Absolut	Minskning	Absolut	Minskning	Absolut	Minskning	Absolut	Minskning	Absolut	Minskning	Absolut	Minskning
	minskning	per kvm	minskning	per kvm	minskning	per kvm	minskning	per kvm	minskning	per kvm	minskning	per kvm
Scope 1	-	-	-799	-0,67	-507	-0,41						
Scope 2	-	-	407	0,36	1 962	1,74						
Scope 3****	n/a	n/a	-	-	20 713	36						

401-1 NYANSTÄLLNINGAR OCH PERSONALOMSÄTTNING			
Nyanställda 2020			
Ålder	Antal personer	varav kvinnor/män	varav i Göteborg/Stockholm
Under 30 år	11	6/5	6/5
30 - 50 år	12	6/6	4/8
Över 50 år	0	-	-
Totalt	23	12/11	10/13

405-2 ANDEL LÖN FÖRDELAT MELLAN KVINNOR OCH MÄN, RATIO		
Ratio beskriver i detta fall relationen mellan kvinnors och mäns avtalade genomsnittslön och beräknas genom att dividera kvinnors lön med mäns lön, samt mäns lön med kvinnors lön.		
	Kvinnors lön	Mäns lön
Inklusive koncernledning, exklusive vd	88 %	114 %
Exklusive koncernledning	88 %	114 %

406-1: DISKRIMINERINGSINCIDENTER OCH ÅTGÄRDER	
Under 2020 har inga fall av diskriminering rapporterats.	
* Basår 2018 – utgår från starten för affärsplan 2019-2023.	
** I posten elektricitet ingår elförbrukning avseende värmepumpar.	
*** All data om CO ₂ i denna sammanställning baseras på indata från leverantörer, vilka redovisar enligt gängse redovisningsnorm. Då all data för faktisk påverkan 2020 ej var tillgänglig vid upprättande av denna redovisning, baseras datan för värme till en mindre del på beräknade värden utifrån emissionsfaktorerna för år 2019.	
**** Avseende 2018 rapporterades inte Scope 3, därav beräknas minskning från 2019.	

GRI-index

GRI Standard	Upplysningar	Sida	Kommentar
Allmänna upplysningar			
GRI 102: General disclosures 2016	102-1 Organisationens namn	omslag	
	102-2 Varumärken, produkter och tjänster	69	
	102-3 Lokalisering av huvudkontor	69	
	102-4 Verksamhetsländer	69	
	102-5 Ägarstruktur och företagsform	78	
	102-6 Marknader	45-50	
	102-7 Organisationens storlek	69, 74-75	
	102-8 Information om arbetsstyrkan	42-44, 150	
	102-9 Leverantörskedja	32-33	
	102-10 Väsentliga förändringar av organisationen och leverantörskedjan		Ej tillämpligt
	102-11 Försiktighetsprincipens tillämpning	11, 33, 150	
	102-12 Externa initiativ	29-35	
	102-13 Medlemskap i organisationer	150	
	102-14 Uttalande från vd	9-11	
	102-16 Värderingar, principer, standarder och beteende	29-35	
	102-18 Styrningsstruktur	135-140	
	102-40 Intressentgrupper	3, 5, 30	
	102-41 Kollektivavtal	43	
	102-42 Identifiering och urval av intressenter	29-30	
	102-43 Metod för intressentdialog	29-30	
	102-44 Viktiga områden som har lyfts via kommunikation med intressenter	30	
	102-45 Enheter som ingår i redovisningen	78, 123	Alla enheter omfattas av GRI-rapporteringen
	102-46 Process för definition av redovisningens innehåll	29-30	
	102-47 Väsentliga fokusområden	30	
	102-48 Förklaring till korrigeringar från tidigare rapporter		Ej tillämpligt
	102-49 Förändringar i rapporteringsomfattning eller -avgränsning		Utökad rapportering: upplysning 305-1, 305-3 och 405-2
	102-50 Redovisningsperiod	150	
	102-51 Tidpunkt för senaste redovisningen	150	
	102-52 Redovisningscykel	150	
	102-53 Kontaktperson för rapporten	150	
	102-54 Påståenden om rapportering i enlighet med GRI Standards	150	
	102-55 GRI-index	150-152	
	102-56 Policy för extern granskning	150	Index fortsätter på nästa sida

GRI-index, forts.

GRI Standard	Upplysningar		Sida	Kommentar	Agenda 2030 Mål	UN Global Compact Principer**	
Wallenstams väsentliga fokusområden							
Ekonomisk utveckling							
GRI 103: Management Approach 2016	103-1	Förklaring till området och omfattning	1-4, 24, 29-32, 38-40				
	103-2	Policy och styrning	– – –				
	103-3	Uppföljning och utvärdering	– – –				
GRI 201: Economic Performance 2016	201-1	Skapat och levererat direkt ekonomiskt värde	66-67, 73-75, 84-85, 119, 150				
Antikorruption							
GRI 103: Management Approach 2016	103-1	Förklaring till området och omfattning	30-33, 38, 43			10	
	103-2	Policy och styrning	– – –				
	103-3	Uppföljning och utvärdering	– – –				
GRI 205: Anti-corruption 2016	205-2	Kommunikation och utbildning i organisationens policys och rutiner mot korruption	31				
Material							
GRI 103: Management Approach 2016	103-1	Förklaring till området och omfattning	8, 29-30, 34, 151	*		9	
	103-2	Policy och styrning	– – –				
	103-3	Uppföljning och utvärdering	– – –				
Energi							
GRI 103: Management Approach 2016	103-1	Förklaring till området och omfattning	8, 29-30, 32-34, 41		 	8	
	103-2	Policy och styrning	– – –				
	103-3	Uppföljning och utvärdering	– – –				
GRI 302: Energy 2016	302-1	Energianvändning inom organisationen	150				
	302-3	Energiintensitet	150				
	302-4	Minskning av energianvändning	150				
Utsläpp							
GRI 103: Management Approach 2016	103-1	Förklaring till området och omfattning	8, 29-30, 32-34, 41		 	7, 8	
	103-2	Policy och styrning	– – –				
	103-3	Uppföljning och utvärdering	– – –				
GRI 305: Emissions 2016	305-1	Direkta utsläpp av växthusgaser	151				
	305-2	Indirekta utsläpp av växthusgaser	151				
	305-4	Utsläpp av växthusgaser, intensitet	151, se tabell GRI 305				
	305-5	Minskning av utsläpp av växthusgaser	151				
Avfall							
GRI 103: Management Approach 2016	103-1	Förklaring till området och omfattning	8, 29-30, 34, 151	*			
	103-2	Policy och styrning	– – –				
	103-3	Uppföljning och utvärdering	– – –				
Anställningsförhållanden och arbetsvillkor							
GRI 103: Management Approach 2016	103-1	Förklaring till området och omfattning	7, 30-32, 37, 42-44			3, 4	
	103-2	Policy och styrning	– – –				
	103-3	Uppföljning och utvärdering	– – –				
GRI 401: Employment 2016	401-1	Nyanställningar och personalomsättning	43, 150-151				
Hälsa och säkerhet							
GRI 103: Management Approach 2016	103-1	Förklaring till området och omfattning	7, 37, 42-44				
	103-2	Policy och styrning	– – –				
	103-3	Uppföljning och utvärdering	– – –				
Wallenstams Own Disclosure (WOD)	WOD-1	Sjukfrånvaro	42-43				
Kundnöjdhet							
GRI 103: Management Approach 2016	103-1	Förklaring till området och omfattning	2-3, 6, 29-30, 32, 51-53				
	103-2	Policy och styrning	– – –				
	103-3	Uppföljning och utvärdering	– – –				
Wallenstams Own Disclosure (WOD)	WOD-2	Resultat från kundundersökningar	6, 43				
Mångfald och lika möjligheter							
GRI 103: Management Approach 2016	103-1	Förklaring till området och omfattning	7, 30, 32, 42-44			6	
	103-2	Policy och styrning	– – –				
	103-3	Uppföljning och utvärdering	– – –				
GRI 405: Diversity and Equal Opportunity 2016	405-1	Mångfald i styrande organ och bland anställda	42-44, 86, 136				
	405-2	Andel lön fördelat mellan kvinnor och män	151				
Inkluderande företagsklimat							
GRI 103: Management Approach 2016	103-1	Förklaring till området och omfattning	7, 30-32, 42-44			6	
	103-2	Policy och styrning	– – –				
	103-3	Uppföljning och utvärdering	– – –				
GRI 406: Non-discrimination 2016	406-1	Diskrimineringsincidenter och åtgärder	151				

* Wallenstam har under året fortsatt att kartlägga detta fokusområde i syfte att definiera mål.

** UN Global Compact Principer

Princip 3, Arbetsvillkor: Upprätthålla föreningsfrihet och erkänna rätten till kollektiva förhandlingar.

Princip 4, Arbetsvillkor: Eliminera alla former av tvångsarbete.

Princip 6, Arbetsvillkor: Avskaffa diskriminering vid anställning och yrkesutövning.

Princip 7, Miljö: Stödja förebyggande åtgärder för att motverka miljöproblem.

Princip 8, Miljö: Ta initiativ för att främja större miljömässigt ansvarstagande.

Princip 9, Miljö: Uppmuntra utveckling och spridning av miljövänlig teknik.

Princip 10, Antikorruption: Motarbeta alla former av korruption, inklusive utpressning och bestickning.

Årsstämma 2021

Wallenstams årsstämma 2021 kommer att äga rum tisdagen den 27 april 2021.

Med anledning av den fortsatta spridningen av covid-19 kommer årsstämman att hållas enbart genom förhandsröstning (poströstning). Detta innebär att aktieägare inte kommer att kunna delta fysiskt i stämmolokalen och att utövandet av rösträtt endast kan ske genom att aktieägare förhandsröstar i den ordning som föreskrivs i kallelsen på www.wallenstam.se/arsstamma. Ett förinspelat anförande med vd Hans Wallenstam kommer att publiceras på hemsidan under dagen den 27 april 2021.

Anmälan

Aktieägare som, genom förhandsröstning, önskar delta i årsstämman ska dels vara införd som aktieägare i den av Euroclear Sweden AB förda aktieboken den 19 april 2021, dels anmäla sin avsikt att delta i stämman genom att ha avgivit sin förhandsröst enligt instruktionerna under rubriken *Förhandsröstning* i kallelsen samt på www.wallenstam.se/arsstamma så att förhandsrösten är Euroclear Sweden AB tillhanda senast den 26 april 2021. Observera att anmälan till stämman enbart kan göras genom förhandsröstning.

För att ha rätt att delta i stämman måste en aktieägare som låtit förvaltarregistrera sina aktier, förutom att anmäla sig till stämman, låta registrera aktierna i eget namn så att aktieägaren blir införd i aktieboken per den 19 april 2021. Sådan registrering kan vara tillfällig (s.k. rösträttsregistre-

ring) och begärs hos förvaltaren enligt förvaltarens rutiner i sådan tid i förväg som förvaltaren bestämmer. Rösträttsregistreringar som gjorts senast den 21 april 2021 beaktas vid framställningen av aktieboken.

Förhandsröstning

För förhandsröstning ska ett särskilt formulär användas. Formuläret finns tillgängligt på wallenstam.se/arsstamma. Förhandsröstningsformuläret gäller som anmälan till årsstämman.

Om aktieägaren förhandsröstar genom ombud ska fullmakt biläggas formuläret. Om aktieägaren är en juridisk person ska registreringsbevis eller annan behörighetshandling biläggas formuläret.

Ärenden på stämman

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 29 april 2021 och för den andra utbetalningen den 1 november 2021. Om årsstämman beslutar i enlighet med förslaget beräknas Euroclear Sweden AB genomföra den första utbetalningen den 4 maj 2021 och den andra utbetalningen den 4 november 2021.

Ordlista

Avkastningskrav

Den avkastning som ägare kräver på en investering, med beaktande av hur riskfylld investeringen är.

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.

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 elproducen-ter 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 hållbarhetsinfor-mation. GRI ger riktlinjer för vad en hållbarhetsre-dovisning ska innehålla och hur det ska gå till samt vilka upplysningar som ska rapporteras.

Kovenantsavtal

Ett avtal mellan en kreditgivare och kredittaga-re kopplat till att kredittagaren garanterar att uppfylla vissa nyckeltal, exempelvis en viss nivå av soliditet, som en förutsättning för krediten.

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 varie-rar under en tidsperiod.

Värmeförbrukning klimatkorrigerad

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

För ytterligare ordförklaringar se wallenstam.se

Definitioner

Aktiens direktavkastning

Föreslagen utdelning i procent av börskur-sen 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 registre-rade aktier med avdrag för återköpta egna aktier vid viss tidpunkt. *Genomsnittligt antal aktier*: vägt genomsnittligt antal utestående aktier under viss period.

Belåningsgrad

Räntebärande skulder samt leasingskuld efter avdrag för likvida medel i relation till koncernens investeringar i fastigheter, exploateringsfastigheter samt vindkraft vid periodens utgång.

Bostadsfastighet

Fastighet som till övervägande del består av bostadsyta.

Börsvärde

Aktiekurs multiplicerat med registrerat antal aktier per balansdagen.

Driftnetto

Hyresintäkter minus drift- och under-hållskostnader samt fastighetsskatt.

Exploateringsfastigheter

Avser fastigheter uppförda med avsikt att säljas efter färdigställande.

Hyresvärde*

Hyresintäkter 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 löpan-de verksamheten i förhållande till genom-snittligt antal utestående aktier.

Kommersiell fastighet

Fastighet som till övervägande del består av kommersiell yta.

Medelantal anställda

Summa arbetade timmar dividerat med normal årsarbetstid.

P/E-tal

Börskurs vid periodens slut, i förhållande till resultat efter skatt per genomsnittligt antal aktier för den senaste rullande tolvmånadersperioden.

Resultat efter skatt per aktie

Periodens resultat efter skatt i förhållande till genomsnittligt antal utestående aktier. **Räntabilitet på eget kapital** Resultat efter skatt för rullande tolvmåna-ders resultat i förhållande till genomsnittligt eget kapital. Se sid 66.

Räntabilitet på totalt kapital

Resultat före skatt med återläggning av räntekostnader och förtidslösta derivat för senaste rullande tolvmånadersperiod i förhållande till genomsnittlig balansomslut-ning. Se sid 66.

Räntetäckningsgrad

Resultat före värdeförändringar och ned-skrivningar med återläggning av finans-nettot och förtidslösta räntederivat för senaste rullande tolvmånadersperiod i förhållande till finansnettot och förtidslösta räntederivat för senaste rullande tolv-månadersperiod.

Samhällsfastighet

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

Snittränta

Periodens räntekostnader inklusive resultat av periodens realiserade swapavtal i rela-tion till räntebärande skulder.

Soliditet

Eget kapital i förhållande till balansomslut-ning vid periodens utgång.

Substansvärde

Eget kapital med tillägg av uppskjuten skatteskuld.

Substansvärde per aktie

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

Uthyrningsgrad – yta

Uthyrd yta i förhållande till total yta.

Värdeförändring förvaltnings-fastigheter

Resultat av intäkter från periodens för-säljning av förvaltningsfastigheter efter avdrag för omkostnader och fastigheter-nas bedömda marknadsvärde vid närmast föregående rapportperiod samt resultat av förändring av bedömt marknadsvärde för förvaltningsfastigheter jämfört med när-mast föregående rapportperiod. Se sid 67. *Värdeförändring Nyproduktion*: Värdetill-växten redovisas successivt under fastig-hetens byggnation till dess att fastigheten tas i drift första året. Som värdeförändring nyproduktion redovisas skillnaden mellan kostnaden för byggnationen av ny hyresrätt och det värde den har vid färdigställandet. *Värdeförändring Övriga*: Avser värdeför-ändringar för förvaltningsfastigheter som varit i drift ett kalenderår eller längre.

Återköpsgrad

Andel kontrakt som förlängs i relation till andel uppsägningsbara kontrakt.

Överskottsgrad

Driftnetto i procent av hyresintäkterna.

För mer information: www.wallenstam.se/ordlista

** Operationellt nyckeltal, anses inte vara alternativt nyckeltal enligt ESMA:s rikt-linjer. Se sid 66.*

KALENDER

Årsstämma	27 april 2021
Delårsrapport I	27 april 2021
Delårsrapport II	8 juli 2021
Delårsrapport III	22 oktober 2021

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

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

Foto sid. 5, 24–25, 26–27 Ingemar Edfalk
Foto sid. 6, 7, 18 vänster, 19 nederst vänster, 19 nederst höger,
36, 40–41, 42, 50 Carolin Freiholtz/Omelettfoto
Foto sid. 9, 13, 14–17, 22, 46, 47, 61 Dan Holmqvist
Foto sid. 19 överst Emelie Sundqvist
Foto sid. 21 Nicklas Eliasson
Foto sid. 35 överst Astrakan/Scandinav
Foto sid. 35 nederst Anders Hirv/Human Bridge
Foto sid. 49 nederst Henrik Nero
Foto sid. 52 Polestar
Foto sid. 54, 56–57 Ulf Celander
Visualiseringsbilder:
sid. 8, 59 Liljewall Arkitekter
sid. 60–61, 62–63 Zynka Visual
Ej nämnda foton/bilder är Wallenstams egna.

Produktion: Newsroom
Repro och tryck: Billes Tryckeri
Tryckt på: omslag Amber Graphic 300 g, inlaga Amber Graphic 130 g.