



WALLENSTAM

HÅLLBARHETSREDOVISNING 2023

Vd har ordet

Wallenstam står sig starkt med god likviditet och hög efterfrågan på vår produkt, även i dessa oroliga tider. 2023 startade med hög inflation och en Riksbank som höjde styrräntan, något som påverkat både oss och hela fastighetsbranschen under året. Under den senare delen av året såg vi inflationen falla tillbaka mot de nivåer som Riksbanken har som mål. Inflationsnedgången har sin förklaring i att man faktiskt lyckats dämpa tillväxten och konsumtionen i ekonomin, vilket givetvis också har en baksida. Privatpersoner har haft reallönesänkningar under ett par års tid och det finns en hel del företag som har det tufft. Räntan är fortsatt förhållandevis hög, och förhoppningen är att räntan sjunker under 2024.

Stor efterfrågan på bostäder

I en sådan omvärld är jag väldigt glad att ha fastigheter i lägen som är eftertraktade! Våra bostäder finns i attraktiva områden. Efterfrågan är stor, över 280 000 personer – alltså mer än 2,5 % av Sveriges befolkning – har anmält intresse för våra lägenheter. Det är en indikation på att vi har attraktiva bostäder, men också att behovet av fler bostäder på marknaden är mycket, mycket stort.

Hög återköpsgrad speglar nöjda kunder

Det märks att våra kommersiella lokaler, som i huvudsak finns i Göteborg CBD, är attraktiva, då vi under hösten gjort ett flertal uthyrningar till stabila kunder. Uthyrningsgraden för kommersiella lokaler i Göteborg är nu 95 %. Jag kan även konstatera att våra kunder trivs hos oss. Återköpsgraden är 90 %, vilket innebär att nio av tio hyresgäster väljer att stanna kvar som kund till oss när kontraktet löper ut. Det är oerhört glädjande!

Tro på fler transaktioner 2024

På fastighetsmarknaden har det skett få transaktioner under 2023. Vi har lyckats göra ett par, dessutom också avräknat tidigare gjorda överenskommelser. När nu räntan stabiliseras är min tro att transaktionerna på fastighetsmarknaden kommer att öka något med tiden. Wallenstam har finansiella muskler att både förvärva och sälja, och förhoppningsvis kunna ta tillvara de möjligheter som ges. Mot bakgrund av detta tar Erik Klang, affärsstrateg, plats i vår koncernledning.

Ränta och elpris påverkar förvaltningsresultatet

Förvaltningsresultatet har gått ner under året, och detta beror i första hand på att vår räntekostnad har stigit, men också på att elkostnaderna i vår drift radikalt har gått upp. De högre elkostnaderna motverkas dock av att vi producerar vår egen el, vilket betyder att för koncernen blir det kostnadsneutralt men det slår negativt i fastighetsförvaltningen. För 2024 bedömer vi att både elpriset och räntan kommer att sjunka.

Finansiellt starka

Wallenstam är finansiellt starka med en soliditet på 46 %. Vi har hela 98 % av finansieringen i form av banklån hos svenska banker och Europeiska Investeringsbanken och närmare 60 % av våra lån är räntesäkrade med hjälp av räntederivat. Under kvartalet har vi dessutom förlängt våra räntederivat för att öka räntebindningstiden och på så sätt ytterligare stärka vår finansiella position.

Hopp om nya projektstarter

Vår produktion av nya hyresrätter har tyvärr minskat i takt med den ökade oron i omvärlden. Under året har vi anpassat vår organisation för vår nyproduktionsverksamhet så att den matchar nedgången i antal projektstarter. Vi ser nu att byggkostnadsökningen har stagnerat och det gör att vi återigen tittar på att starta nya byggprojekt. Jag hoppas kunna återkomma med konkreta byggstarter inom kort, och det känns både hoppfullt och glädjande, särskilt med tanke på det skriande bostadsbehovet i våra lägen.

Hållbarhetsarbete som ger resultat

Det finns många utmaningar när det gäller vår nyproduktion i fråga om kostnader, men det är också en utmaning att bygga på ett så hållbart sätt som möjligt. Våra klimatmål är godkända av Science Based Targets initiative i linje

Våra bostäder finns i attraktiva områden. Efterfrågan är stor, över 280 000 personer – alltså mer än 2,5 % av Sveriges befolkning – har anmält intresse för våra lägenheter.



med Parisavtalet och innebär att vi ska minska våra CO₂-utsläpp i verksamheten. Ett av målen, Scope 3, rör specifikt CO₂-utsläppen från vår byggverksamhet, som vi ska minska med 55 % till 2030. Här ser vi redan goda resultat: en minskning med 19 % jämfört med basåret 2019!

Under 2023 har vi även arbetat med att förbereda oss inför kommande redovisningskrav enligt CSRD (Corporate Sustainability Reporting Directive). Både CSRD och EU:s taxonomiförordning blir obligatoriska för oss för räkenskapsåret 2025. Vi har valt att sedan förra året frivilligt redovisa hur stor andel av våra tillgångar som definieras som hållbara enligt EU-taxonomin. Här kan jag med glädje konstatera en förbättring: 42 % av vår omsättning är förenlig med EU-taxonomin, jämfört med 37 % föregående år.

Vi har också arbetat med att tydliggöra vårt sociala hållbarhetsarbete. Wallenstam har en lång tradition, faktiskt ända sedan min pappa startade bolaget 1944, av att vara engagerade i samhället och ta ett socialt ansvar, även om insatserna inte alltid varit lika strukturerade som under de senare åren. Vi samarbetar med en rad organisationer som arbetar mot utanförskap och vi verkar på olika sätt för att

skapa ökad trivsel och trygghet för våra hyresgäster som bor och arbetar i våra fastigheter. Den troligtvis viktigaste sociala insatsen vi gör är att tillföra nya hem – att ha en bostad är grundläggande i en människas liv. För mig är det få saker som känns så bra som att se våra bostadsprojekt växa fram och fyllas av nya hyresgäster!

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

Ser fram emot spännande 2024

Trots ovanligt tuffa utmaningar under 2023 har Wallenstams verksamhet fungerat väl, tack vare engagerade och uthålliga medarbetare och att vi ihärdigt arbetat utifrån våra långsiktiga strategier. Våra fastigheter finns i attraktiva lägen och vi har en diversifierad fastighetsportfölj med både lokaler och bostäder. Vår finansiering består huvudsakligen av banklån och vi har avstått rating vilket ger oss flexibilitet. Vi fokuserar på kontrollerad tillväxt – att växa och skapa värde utan att riskera bolagets soliditet.

Jag är oerhört stolt över det som vi under året åstadkommit tillsammans inom hela organisationen. Wallenstam har fantastiska fastigheter och ett stabilt finansiellt läge, och jag ser fram emot ett spännande, utmanande och förhoppningsvis ljusare 2024!

Hans Wallenstam, vd

Wallenstams hållbarhetsredovisning

Wallenstam vill bedriva ett ansvarsfullt företagande och bidra till ett hållbart samhälle, idag och för kommande generationer. Vi vill ta ett långsiktigt ansvar för den påverkan vår verksamhet har på samhället, människan, klimatet och miljön.

Genom att vi både utvecklar och förvaltar våra fastigheter kan vi ta ett långsiktigt ansvar. Vi anser att ett integrerat hållbarhetsarbete och samhällsengagemang går hand i hand med långsiktig lönsamhet, därför är hållbarhet en central del i hela vår verksamhet. Hållbarhetsarbetet skapar ytterligare kontroll, minskar risker samt ger upphov till nya affärer och lösningar. Dessutom bidrar hållbarhetsarbetet till mer engagerade medarbetare, nöjdare kunder och trygghet för investerare. För att klargöra våra ambitioner inom hållbarhet har vi valt att koppla affärsplanen till våra nya klimatmål som är godkända av Science Based Targets initiative. Både klimatmålen och affärsplanen sträcker sig till år 2030.

Wallenstam har hållbarhetsrapporterat sedan 2006. Sedan flera år tillbaka har vi valt att prioritera fem av FN:s Globala mål för hållbar utveckling avseende ekologisk, social och ekonomisk hållbarhet. Hållbarhetsarbetet grundar sig i den väsentlighetsanalys som genomfördes år 2018 med kalibrering 2021 och rapporteringen inspireras av GRI (Global Reporting Initiative) Universal Standards 2021, se vidare sid. 15. Vi stödjer UN Global Compact och arbetar utifrån de tio principerna avseende mänskliga rättigheter, arbetsrätt, miljö och anti-korruption. Aktuell Communication on Progress (CoP) för Wallenstam finns på UN Global Compact:s hemsida.





Solceller på Söra Kvarter
i Åkersberga, Österåker

Wallenstam har valt att frivilligt redovisa hur stor del av tillgångarna som definieras som hållbara enligt EU:s taxonomiförordning, se vidare sid. 9. Under 2023 påbörjade vi även arbetet med att förbereda oss för kommande rapporteringskrav enligt CSRD (Corporate Sustainability Reporting Directive). Vi har under året rapporterat våra utsläpp av växthusgaser och vår vattenförsörjning till CDP (Carbon Disclosure Project).

Styrning av hållbarhetsarbetet

Hållbarhetsarbetet omfattar alla delar av organisationen och är en integrerad del av vår verksamhet. Arbetet baseras på bolagets hållbarhetspolicy och strategi samt på de av Science Based Target initiative godkända klimatmålen. Wallenstams policies och riktlinjer uppdateras årligen och antas av styrelse samt koncernledning. Hållbarhetschefen rapporterar löpande uppdateringar och resultat till koncernledning och styrelse. Vår vd har det yttersta ansvaret för hållbarhetsarbetet.

VÄSENTLIGA HÅLLBARHETSOMRÅDEN BASERAT PÅ INTRESSENTDIALOG

Väsentlighetsanalysen genomfördes 2018 med kalibrering 2021. Intressentdialoger genomfördes med medarbetare, kreditgivare, storägare, styrelserepresentanter samt hyresgäster.



Klimat och miljö



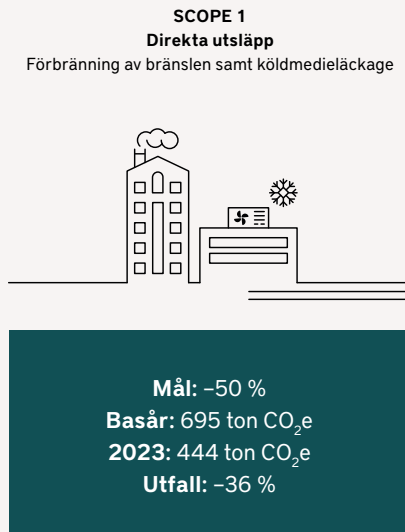
Wallenstams klimatmål år 2023–2030

Bygg- och fastighetssektorn står för en betydande del av den totala koldioxidbelastningen i samhället. Vi vill ta vårt ansvar och bidra till den gröna omställningen, därför har vi klimatmål som är vetenskapligt baserade och i linje med Parisavtalets mål om att begränsa den globala uppvärmningen till 1,5 grader Celsius. Klimatmålen blev godkända av det globala klimatsamarbetet Science Based Targets initiative (SBTi) i slutet av 2022 och är så kallade near-term targets.

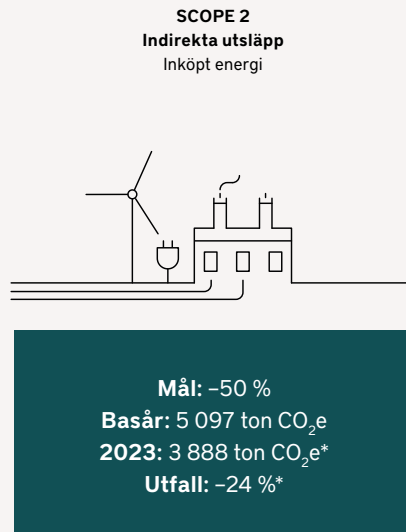
De validerade klimatmålen innebär att Wallenstam ska minska sina utsläpp med 50 % inom Scope 1 och 2 till och med 2030, med basår 2018. Scope 1 avser utsläpp från gas som

används till uppvärmning samt utsläpp som uppstår vid köldmedieläckage i våra värmepumpar. Scope 2 avser utsläpp från produktion av fjärrvärme, el och fjärrkyla. Vår fastighetsel är koldioxidfri eftersom den produceras i våra egenägda vindkraftverk och solceller, därav redovisas inga utsläpp för elenergin i Scope 2 som market based (marknadsbaserad). Scope 1 och 2 redovisas i absoluta tal.

Utöver de validerade klimatmålen inom Scope 1 och 2 har Wallenstam även definierat ett frivilligt mål inom Scope 3, enligt Science Based Targets initiatives metodik. Målet innebär att Wallenstam ska mäta och minska utsläppen från byggverksamheten med 55 % till och med 2030, med 2019 som basår. Scope 3 redovisas som ett intensitetstal, baserat på årets nybyggnation.

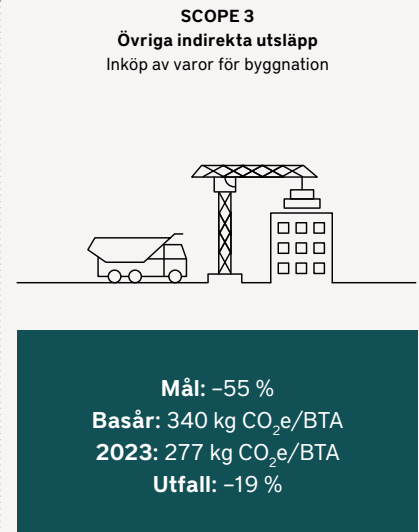


Under året har kylanläggningar med köldmedium ersatts i våra fastigheter, vilket minskar risken för köldmedieläckage som ger upphov till utsläpp.



Vi mäter och optimerar kontinuerligt driften av våra fastigheter för ökad energieffektivitet, minskad energiförbrukning och minskade utsläpp. Energieffektiviseringsprojekten består bland annat av uppdateringar av teknisk utrustning, fönsterbyte, tilläggsisolering samt solcellsinstallationer.

*Då data för faktiska utsläpp från vissa fjärrvärmelieferantörer avseende 2023 ej var tillgänglig vid upprättande av denna redovisning, baseras redovisningen till en mindre del på utsläppsdata för 2022.



För att effektivisera materialanvändandet i vår nyproduktion och begränsa projektets totala klimatpåverkan utför vi klimatberäkningar. Baserat på beräkningarna gör vi klimatsmarta materialval, som exempelvis klimatförbättrad betong, samt minskar materialmängden där det är möjligt. En omfattande klimatfärdplan har upprättats som stöd för verksamheten i arbetet med att minska klimatpåverkan från vår nyproduktion.

Förnybar energi

Genom att satsa på förnybar energi från solceller och vindkraftverk tar vi ett aktivt ansvar för vår klimatpåverkan. Sedan 2013 har Wallenstam, som första fastighetsbolag i Sverige, varit självförsörjande på 100 % förnybar elenergi. Våra 53 vindkraftverk är belägna mellan Skåne och Gästrikland och har en installerad effekt om totalt 112 MW (112). Under året har vindkraftverken producerat totalt 292 GWh (338). Eftersom Wallenstam inte äger något elnät distribueras den el som vi producerar till den nordiska elmarknaden. Därifrån köper vi sedan förnybar vindkraftsel till våra fastigheter. Vi har fortsatt arbetet med solcellsinstallationer och vi har nu 11 760 (6 300) solcellspaneler i drift med en installerad effekt om 4,1 MW (1,8). Solcellerna producerade 1 930 MWh (1 006) under 2023.

Wallenstam ställer sig bakom regeringsinitiativet *Färdplan för fossilfri konkurrenskraft – Uppvärmningsbranschen*. Vi deltar i forskning och utveckling inom stadsutveckling, byggnation och förvaltning, och vi har ett innovationsråd på Wallenstam som arbetar med att utveckla och skapa nya hållbara lösningar. Därtill är vi delägare i Ferroamp, ett börsnoterat företag som utvecklar nya verktyg för energioptimering och lastbalansering i fastigheternas elsystem, och vi använder deras teknik i delar av vår nyproduktion.

Miljöcertifiering

Wallenstam ska miljöcertifiera samtlig nyproduktion av bostäder enligt Miljöbyggnad nivå Silver. I slutet av 2023 har Wallenstam certifierat totalt 18 fastigheter enligt Miljöbyggnad nivå Silver. Vi arbetar även med att certifiera befintligt bestånd. I dagsläget har en kommersiell fastighet certifierats enligt BREEAM In-Use och tre kommersiella fastigheter har certifierats enligt Miljöbyggnad iDrift nivå Guld.

Biologisk mångfald. Vi vill främja den biologiska mångfalden. Under året har vi bland annat placerat insekshotell på några fastigheter, samt skapat blomstrande ängsytter på flera av våra innergårdar, i några fall i närheten av våra bikupor. Vi har även placerat död ved på några gårdar för att gynna den biologiska mångfalden.

Fokus på resurseffektivitet och cirkulärt byggande

Genom att effektivisera resursanvändningen av energi, vatten och byggmaterial kan vi minska vår klimatpåverkan och även minska våra kostnader. Under 2023 har vi börjat mäta mängden och typen byggavfall i ombyggnadsprojekt, detta för att vi ska kunna formulera relevanta mål, ställa krav och styra mot förbättringar. Vi strävar efter att skapa flexibla, optimerade och hållbara lokaler och öka andelen uthyrningar som inte kräver omfattande renoveringar och lokalanpassningar. Det gör vi för att minska resursanvändningen och vår klimatpåverkan, och det bidrar även till en mer effektiv uthyrningsprocess. Därtill har vi under året börjat erbjuda våra kommersiella hyresgäster gröna hyresavtal, som innebär att vi tillsammans med våra hyresgäster ska verka för minskad miljö- och klimatpåverkan. Wallenstam deltar även i samarbetsinitiativet *Handslaget* för cirkulärt byggande i Göteborgs stad, där vi tillsammans med andra aktörer i branschen ska verka för att utveckla och etablera en marknad för återbruk.

Utöver arbetet med att minska vårt byggavfall fortsätter vi aktivt göra insatser för att minska restavfallet från våra fastigheter. Under året har vi infört ett nytt och enhetligt skyltsystem i samtliga miljörum i syfte att underlätta och förbättra avfallshanteringen. Våra textilkärl som vi i samarbete med Human Bridge placerar ut vid våra fastigheter fortsätter vara ett framgångsrikt initiativ. Sammanlagt har vi under året samlat in 42,5 ton (41) textilier.

Hållbara transporter

Vi vill erbjuda både våra hyresgäster och våra medarbetare praktiska och klimatsmarta transportlösningar. Wallenstams medarbetare uppmuntras till kollektivt resande och på våra kontor finns elcyklar samt bilpool med elbilar, vilket möjliggör koldioxidfria resor i tjänst. Därtill arbetar vi både i vår nyproduktion och i vårt befintliga bestånd med att utveckla olika mobilitetslösningar. Dessutom installerar vi laddplatser för elbilar i både vår nyproduktion och i vissa befintliga fastigheter.



Wallenstams kommersiella fastighet på Östra Hamngatan i Göteborg certifierades i början av 2023 enligt Miljöbyggnad iDrift nivå Guld.

Socialt ansvar



Wallenstam arbetar för att vara en engagerad samhällsaktör. I syfte att sammanfatta och beskriva alla de initiativ och insatser som vi gör har ledningen antagit en strategi för Wallenstams sociala hållbarhetsarbete. Vårt sociala hållbarhetsarbete riktas främst mot de geografiska områden där vi verkar och insatserna kan delas in i fyra fokusområden:

- » Verka proaktivt mot utanförskap och bidra till jämlika livschanser.
- » Främja välbefinnande, trygghet och delaktighet
 - för människor som bor och arbetar i våra fastigheter
 - för våra medarbetare
 - för våra leverantörer och entreprenörer.
- » Bidra till en positiv utveckling av samhället genom stadsutveckling.
- » Affärsetik och antikorrupcion.

Verka proaktivt mot utanförskap och bidra till jämlika livschanser

Vi vill ta ett långsiktigt samhällsansvar genom att skapa jämlika stadsdelar och områden där alla kan känna sig inkluderade. Vi stödjer marginaliserade grupper och individer som befinner sig i samhällets utkanter. Vi samarbetar med organisationer som Mitt Liv och TalangAkademin, vilka arbetar för minskat utanförskap och hjälper människor komma in på arbetsmarknaden. Därutöver vill vi främja en aktiv fritid för barn och unga i det lokala samhället där vi verkar, till exempel genom att tillhandahålla lokaler för föreningar, skapa mötesplatser och stödja olika typer av aktiviteter. Några av våra samarbetspartners är Project

Gåvor. Samarbete och stöd sker främst genom sponsring samt icke-kommersiella samarbeten, det vill säga gåvor. Årligen skänker Wallenstam 1 % av förvaltningsresultatet till dessa icke-kommersiella samarbeten.



Playground, Stadsmissionen, Räddningsmissionen, Majornas samverkansförening, stiftelsen Läxhjälpen, Maskrosbarn, BRIS samt olika idrottsföreningar för barn och unga.

Vi arbetar för att alla medarbetare inom Wallenstam ska ha likvärdiga förutsättningar vid rekryteringar, utveckling och lönesättning, och vi strävar efter en organisation där förebyggande åtgärder görs kopplat till samtliga diskrimineringsgrunder.

Främja välbefinnande, trygghet och delaktighet

Vi vill främja välbefinnande, trygghet och delaktighet för människor som bor och arbetar i våra fastigheter, för våra medarbetare samt för våra leverantörer och entreprenörer. Vi verkar för en ökad trygghet och trivsel för våra hyresgäster som bor och arbetar i våra fastigheter, och för de som besöker våra fastigheter, både dag- och kvällstid. Vi vill bidra till den enskilda människans hälsa och välbefinnande, med syfte att skapa en god livskvalitet. Det gör vi bland annat genom att skapa och utveckla god inomhusmiljö samt inbjudande utemiljöer med grönska och plats för rekreation.

Trygghet är ett fokusområde för oss på Wallenstam och vi arbetar systematiskt med vår handlingsplan *Trygga fastigheter*. Här gör vi en rad insatser i såväl tidiga skeden när vi utformar fastigheten, som i den löpande förvaltningen av våra bostadshus och kommersiella lokaler. Ibland krävs det även punktinsatser för att bidra till ökad trygghet och säkerhet. Några exempel på insatser som vi gör är trygghetsinventeringar, enkätundersökningar via AktivBo samt strukturerad samverkan och dialog med hyresgäster, närpolis, sociala myndigheter, kommun, samarbetspartners och andra fastighetsägare. Vi har också tagit fram en modell, inspirerad av Huskurages metod, som vi arbetar aktivt med för att förhindra våld i nära relationer i våra bostadshus.

Ytterligare ett exempel är Wallenstams mobilapp där våra hyresgäster har möjlighet att kommunicera med oss och med sina grannar, vilket främjar känslan av trygghet och gemenskap. Några av våra samarbeten och samverkansprojekt som verkar för välbefinnande, trygghet och delaktighet är Tryggare Sverige, Purple Flag, Idrott utan gränser och andra idrottsföreningar i de områden vi verkar.

Bidra till en positiv utveckling av samhället genom stadsutveckling

Rätten till en trygg bostad är fastställd i såväl FN:s konvention om mänskliga rättigheter som i svensk grundlag, likväl råder det fortsatt bostadsbrist i Sverige, särskilt i storstadsregionerna. Vi vill bidra till fler hem på marknaden, främst hyresrätter. Trots det ansträngda läget i omvärlden har vi under året byggstartat 172 lägenheter i Stockholm och samtidigt färdigställt 837 lägenheter i Göteborg, Härryda och Uppsala.

Vi vill skapa och utveckla god inomhusmiljö samt inbjudande utemiljöer med grönska och plats för rekreation.

Vi strävar efter att skapa trygga och välkomnande områden och fastigheter där människor vill bo, arbeta och vistas, nu och i framtiden. Genom att vi utvecklar och förvaltar våra byggnader kan vi ta ett långsiktigt ansvar för våra fastigheter och dess närområden under en lång tid. Vi utvecklar och bygger främst hyresrätter, och ibland bygger vi även bostadsrätter och delningslägenheter som upplåtelseform. Delningslägenheter är ett modernt kollektivboende som främjar gemenskap för unga som vill komma in på bostadsmarknaden. Dessa utvecklar vi tillsammans med Colive, som vi är delägare i sedan 2020.

Redan i tidiga skeden projekterar vi för att utveckla fastigheter och områden som är trygga, inkluderande, levande och som har god tillgänglighet till service och mötesplatser såsom restauranger, caféer, matbutiker, coworking, skolor, idrott samt kollektivtrafik. Vi utvecklar även våra befintliga fastigheter och genomför aktiviteter i samverkan med våra kommersiella kunder, staden, andra fastighetsägare och aktörer i samhället. Några exempel på samverkansorganisationer är Hallonbergslyftet, Handslag Hallonbergen, Innerstaden Göteborg, B(id) Stigberget och IOP Majorna.

Affärsetik och antikorrupktion

Inom bygg- och fastighetsbranschen finns risker relaterade till bland annat arbetsmiljö, korrupktion, mänskliga rättigheter, klimat och miljö. I våra projekt och i vår förvaltning är leverantörsleden ibland långa med många aktörer, varor och tjänster som upphandlas. Vår uppförandepolicy med tillhörande riktlinjer bygger på bolagets kärnvärden – respekt, engagemang och utveckling – och tydliggör vad som förväntas av våra medarbetare och leverantörer avseende arbetsvillkor, hållbarhetsfrågor, mänskliga rättigheter samt korrupktion och mutor. Vi bedriver vår verksamhet i enlighet med lagar och övriga föreskrifter, UN Global Compacts tio principer, samt tillämpar ansvarsfulla affärsmetoder som präglas av hög affärsmoral och god affärsetik.

Wallenstams etiska råd driver bolagets centrala arbete med affärsetik och antikorrupktion. Rådet arbetar proaktivt för att minimera riskerna internt och hos våra leverantörer och ansvarar för utbildning och information avseende affärsetik, antikorrupktion samt uppförandepolicyn. Utbildningen är obligatorisk för samtliga anställda. Det har inte rapporterats något ärende till etiska rådet under 2023 som har krävt ytterligare utredning. Wallenstam har även en visseblåsarfunktion som kan användas såväl internt som externt och som finns tillgänglig via länk på Wallenstams hemsida. Till vår visseblåsarfunktion har ett ärende inkommit under 2023. Ärendet hanteras enligt gällande rutiner men kvalificeras inte som ett visseblåsarärende.

I Wallenstams mobilapp har våra hyresgäster möjlighet att kommunicera med oss och med sina grannar, vilket främjar känslan av trygghet och gemenskap.

Ekonomisk hållbarhet



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 en effektiv organisation, hållbarhetsansvar, kostnadseffektivitet samt fokus på orter med god tillväxt och stark efterfrågan kan vi säkra en långsiktig ekonomisk stabilitet. Långsiktig lönsamhet innebär också att vi ska generera vinst som vi kan återinvestera i verksamheten. Genom att tillföra bostäder och lönsamt utveckla våra fastigheter skapar vi värde för samhället och våra kunder samt för företagets medarbetare och ägare.

Tack vare vårt hållbarhetsarbete har vi kunnat finansiera oss grönt. Grön finansiering utgör 37 % av Wallenstams totala finansiering. Gröna banklån och gröna obligationer används för att finansiera våra gröna tillgångar såsom vindkraftverk, miljöcertifierade fastigheter, fastigheter som innehar energiklass B eller bättre samt EU-taxonomilinjerade fastigheter. Samtliga obligationer som Wallenstam har är gröna och har emitterats enligt bolagets gröna ramverk, som innehar det högsta betyget, Dark Green.



EU-taxonomi

Wallenstam träffas inte av EU:s taxonomiförordning i år då bolaget har färre än 500 anställda, men har valt att frivilligt redovisa hur stor del av tillgångarna som definieras som hållbara enligt taxonomin. Wallenstams verksamhet bedöms möta förordningens tekniska gransningskriterier avseende artiklarna 4.3 *Elproduktion från vindkraft* samt 7.7 *Förvärv och ägande av förvaltningsfastigheter*. Wallenstam är byggherre men utför inte några entreprenader i egen regi, varför bedömningen är att bolaget inte omfattas av ytterligare artiklar.

För att få rapportera en ekonomisk aktivitet som förenlig med taxonomiförordningen ska verksamheten väsentligt bidra till ett miljömål, ej orsaka betydande skada för något av de andra miljömålen (eng. Do no significant harm, DNSH) samt uppfylla minimiskyddsåtgärder (eng. minimum safeguards) avseende mänskliga rättigheter, mutor och korruption, transparens om skatter samt fri konkurrens. Wallenstam har rapporterat förenlighet med förordningens miljömål 1 *Begränsning av klimatförändringar*. Ekonomiska aktiviteter som bedöms möta kraven enligt det första miljömålet har en energideklaration med energiklass A alternativt en energianvändning som rymms inom de femton procent bästa av det nationella byggnadsbeståndet (Topp 15 %).

Antaganden, avgränsningar och förtydliganden

Wallenstam har valt en måttfull tolkning av kriterierna, och hellre valt att definiera färre ekonomiska aktiviteter som gröna, snarare än fler. Utifrån att det fortsatt finns tolkningsutrymme i EU-taxonomin tekniska gransningskriterier har Wallenstam gjort en rad antaganden, avgränsningar och förtydliganden:

- » I omsättningen (turnover) ingår samtliga hyres-tillägg.
- » I kapitalutgifter (CapEx) inkluderas investeringar i linjerade tillgångar samt investeringar i nyproducerade byggnader som vid färdigställande kommer att vara linjerade tillgångar.
- » Tabell för kärnkraft och fossilgasrelaterade verksamheter redovisas ej då Wallenstam ej utför, finansierar eller är exponerad mot denna typ av verksamhet.

Topp 15 %. Gränsvärden för Topp 15 % definierades av Fastighetsägarna i december 2022 till 80 kWh/m² A_{temp} för kontorsfastigheter och 81 kWh/m² A_{temp} för flerbostadshus.

NYCKELTAL EU-TAXONOMI 2023

Avser artiklarna 4.3 och 7.7.

	SEK (Mkr)	Andel förenlig med EU-taxonomin, %
Omsättning	1 255 (1 010)	42 (37)
CapEx	1 263 (1 649)	52 (37)
OpEx	95 (95)	25 (33)*

Uppgifter inom parentes avser utfall 2022.

* Korrigerad uppgift för 2022.

För fullständiga taxonomitabeller, se sid. 18.

Riskhantering

Att minimera risker är en integrerad del i vår verksamhet. Wallenstams medarbetare är delaktiga såväl i riskinventeringen som i det förebyggande arbetet. Riskerna bedöms utifrån skadlighet och sannolikhet och prioriteras av ledning och styrelse. Arbetet syftar till att utveckla riktlinjer, strategier och åtgärder för att minska riskerna. 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.

KÄNSLIGHETSANALYS, KASSAFLÖDE

	Mkr
Hyresförändring bostäder, 1 %	14,7
Hyresförändring omförhandlingsbara lokalkontrakt, 1 %	2,1
Förändring av driftkostnader, 1 %	7,3
Förändring av låneräntan, 1 procentenhet (årsbasis)	125,8

VERKSAMHETSRISKER

Produktion och förvaltning



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.



Wallenstams hantering

- » Arbetsmiljöplan upprättas tidigt och följs upp i hela projektet. Byggarbetsmiljösamordnare utses som i planeringsstadiet säkrar arbetsmiljö-säkerhet. 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.

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.



Wallenstams hantering

- » Utvecklar långsiktiga relationer och väletablerade samarbeten med entreprenörer och leverantörer.
- » Utvecklade processer och mallar för upphandlingar och inköp, rätt kompetens i processen och alltid minst två personer som granskar anbud och avtal innan de tecknas.
- » Krav på entreprenörer om att följa 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.
- » Rutiner kring leverantörskontroller.
- » Interna stickprov utförs.

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.



Wallenstams hantering

- » Kontinuerligt arbete med säkerhets-höjande åtgärder kring IT-säkerhet, uppgradering av brandväggar, virus-skydd och system, intrångstester, rutiner för IT-skydd med mera.
- » Policy och riktlinjer för informations-säkerhet samt kontinuerlig information och utbildning internt. Rutiner för informationsdelning och -hantering.
- » Ett dataskyddsombud samt ett GDPR-råd som löpande arbetar med GDPR-frågor.



Mölnlycke Fabriker.

HÅLLBARHETSRISKER

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 efterlever företagets värderingar.



Wallenstams hantering

- » Erbjuder en god arbetsmiljö med attraktiva och marknadsmässiga förmåner och arbetsvillkor.
- » Strategisk plan för vår medarbetarresa (Attrahera, Rekrytera, Introducera, Utveckla, Motivera, Avveckla) med tydliga ansvarsområden som förutsätter samverkan mellan HR och chef/ledare.
- » Löpande chefsstöd och ledarutveckling för samtliga chefer/ledare för att skapa förutsättningar för ett önskvärt ledarskap.
- » Kontinuerligt arbete med vår värdegrund och företagskultur samt medarbetarskapet (det egna ansvaret).
- » Regelbundna medarbetarundersökningar som resulterar i handlingsplaner med syfte att bibehålla och öka engagemanget.
- » Syntetiskt optionsprogram för medarbetare, vilket ger tydlig delaktighet i bolagets utveckling.

Antikorruption



Beskrivning av risk

- » Risk för korruption kopplat till tilldelning av lägenheter/lokaler.
- » Risk för korruption vid upphandlingar och investeringar.



Wallenstams hantering

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

Klimatförändringar



Beskrivning av risk

- » Klimatförändringarna bedöms medföra klimatrisker såsom större nederbördsmängder, värmeböljor, kraftigare vindar, höjd havsnivå, ökade flöden i vattendrag, markerosion samt ras och jordskred. Dessa fenomen kan påverka våra fastigheter negativt.



Wallenstams hantering

- » Vid nybyggnationsplanering beaktas möjliga konsekvenser av ett förändrat klimat.
- » Vi säkerställer bland annat att tak och hårdgjorda ytor på fastigheterna kan hantera stora regnmängder under kort tid.
- » För att hantera ökade vattenflöden anläggs till exempel uppsamlingsmagasin i form av stenistor under mark. Även vattenavgränsande utrustning placeras ut i fastigheter i utsatta lägen.
- » Vi arbetar aktivt med att minska våra utsläpp i Scope 1, 2 och 3.
- » Produktion av förnybar energi bidrar till lägre global klimatpåverkan.

Finansiering

**Beskrivning av risk**

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

**Wallenstams hantering**

- » Ett attraktivt fastighetsbestånd.
- » Närhet till marknaden och bankerna. Goda relationer med flera olika kreditgivare ger goda förutsättningar för finansiering.
- » Fokus på stark soliditet och likviditet.
- » Likviditetsprognoser uppdateras löpande i syfte att optimera kassahållningen.

Räntor

**Beskrivning av risk**

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

**Wallenstams hantering**

- » Låneportfölj med olika löptider och fördelad mellan olika kreditformer och kreditgivare.
- » Räntederivat används för riskspridning, för att skydda den underliggande portföljen och för att flexibelt kunna påverka låneportföljens räntebindningstid.

Konjunktur

**Beskrivning av risk**

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

**Wallenstams hantering**

- » Fastigheter i attraktiva lägen minskar risken för värdenedgång i lågkonjunktur.
- » Lönsamhet säkras även vid förändrat konjunkturläge genom högt ställda krav på avkastning på investerat kapital.
- » Egen produktion av förnybar elenergi ger lägre priskänslighet på el.

Infrastruktur och stadsutveckling

**Beskrivning av risk**

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

**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 event, erbjudanden, tillgänglighet, marknadsföring och kommunikation, etc.

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.

**Wallenstams hantering**

- » Följer utvecklingen i frågor som rör vår verksamhet. Tolkar rättsfall och regeländringar 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.

Utbud och efterfrågan

**Beskrivning av risk**

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

**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 kommuner och flera parallella projekt i exploatering.
- » Fokus på markanskaffning för framtiden.



Medarbetare på Wallenstam

Vi tror på sambandet mellan engagerade medarbetare och vår lönsamhet. Vi är stolta över den företagskultur som vi har byggt upp och fortsätter att förvalta med stort engagemang och omtanke för att skapa en positiv medarbetarbetarresa för alla som jobbar inom Wallenstam.

Vår vision är att vara det självklara valet för boende och lokaler och vi tror på att samhället vinner på ett aktivt stadsliv. Genom att vi har våra kontor som utgångspunkt kan vi fortsätta bygga den kultur vi är stolta över. Gemenskap och idéer föds när människor möts och det är viktiga byggstenar för att skapa en arbetsplats som våra medarbetare vill komma till.

Attraktiv arbetsgivare

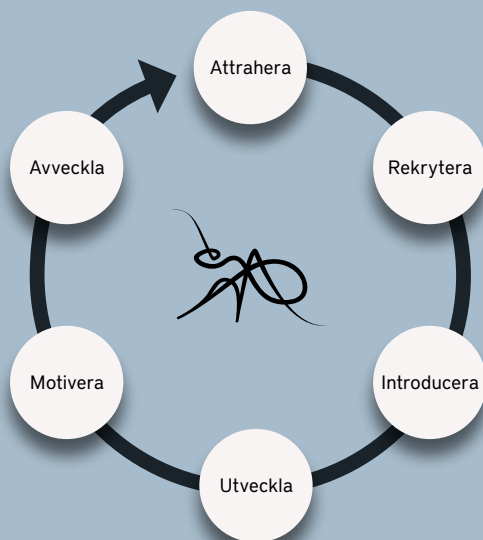
Välmående och omtanke är centrala delar i vårt anställningserbjudande och vår kultur. Under hösten 2023 utsågs

vi för andra året i rad till en av Sveriges mest attraktiva arbetsplatser av organisationen Karriärföretagen med motiveringen: "Wallenstam har framgångsrikt skapat en arbetsplats där medarbetare trivs och ges möjligheter att växa. Med en stark inriktning på hållbarhet och samhällsengagemang ger de dig en meningsfull karriär där du kan vara stolt över att påverka samhällsutvecklingen. Om du vill vara en del av ett företag som värderar ditt engagemang, din utveckling och en positiv arbetsmiljö, är Wallenstam den perfekta arbetsgivaren för dig."

Vi jobbar aktivt med att utbilda och erbjuda aktiviteter som främjar våra medarbetares utveckling och hälsa.

Wallenstams organisation

Wallenstam är organiserat i två regioner: Region Göteborg samt Region Stockholm, som även inkluderar verksamheten i Uppsala. Inom varje region bedrivs uthyrning, förvaltning och byggverksamhet med Wallenstams egna uthyrare, förvaltare och byggprojektledare som samarbetar med externa leverantörer och entreprenörer. Den lokala närvaron möjliggör nära relationer med våra kunder och god kännedom om den lokala fastighetsmarknaden, 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. Vår kundservice är organiserad som en central funktion i bolaget. Till stöd för verksamheten finns våra administrativa staber.

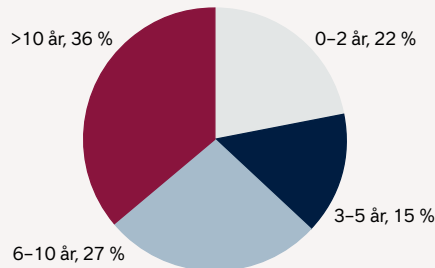


Vårt strategiska arbete med fokus på våra medarbetare sammanfattas kort i vår medarbetarplan. Målet är att ge alla en positiv och minnesvärd medarbetarresa, från det att vi uppmärksammas som potentiell arbetsgivare tills att vi skiljs åt.

REGION
STOCKHOLM

REGION
GÖTEBORG

ANSTÄLLNINGSTID



Medelanställningstiden för tillsvidareanställd personal i Wallenstam är 10 år. Personalomsättningen har under året varit 9 % (7).

MEDARBETARE I SIFFROR, 2023-12-31

	Antal	Andel kvinnor	Andel män
Hela bolaget	264	56 %	44 %
Chefer/ledare	44	45 %	55 %
Koncernledning	5	60 %	40 %
Styrelse	5	60 %	40 %

264

ANSTÄLLDA PERSONER

hade Wallenstam per årsskiftet 2023/2024. 92 % är tillsvidareanställda. I genomsnitt leder varje chef hos oss sex medarbetare. 26 % av medarbetarna finns i Stockholm, övriga i Göteborg. Wallenstams medarbetare omfattas av kollektivavtal med Fastigo.

98,4 %

FRISKNÄRVARO UNDER 2023

Under 2023 har vi genomfört ett ledarskapsprogram för samtliga chefer för att skapa en gemensam syn på vilken förväntansbild vi har på våra ledare och vad de ska göra för att bidra till en positiv medarbetarresa. Ett annat uppskattat initiativ under året har varit våra hälsokvartal där vi inspirerar inom hälsa som helhet för att skapa kunskap om vad vi behöver för att må bra varje dag.

Vad säger våra medarbetare?

I vår senaste medarbetarundersökning framgick det tydligt att en viktig parameter för att trivas och prestera bra är att ha roligt på jobbet. En bra ledare, intressanta

arbetsuppgifter och att arbeta i en hälsosam arbetsmiljö är andra faktorer som många av oss tycker är viktiga och som kommer vara en del av vår strategiska agenda under 2024.

Vi använder den vedertagna metoden eNPS för att mäta engagemang och i vilken utsträckning våra anställda kan rekommendera oss som arbetsgivare. Enligt denna metod räknas ett resultat över 50 som utmärkt. Vi är stolta över vårt senaste resultat där eNPS-värdet var 57 och där hela 67 % av våra medarbetare är ambassadörer – det vill säga tillhör den grupp som varmt kan rekommendera Wallenstam som arbetsgivare.

Wallenstams GRI-redovisning

Wallenstam inspireras av GRI, Global Reporting Initiative, vid upprättandet av följande hållbarhetsrapportering. Rapporteringen följer det finansiella året och publiceras årligen som en del av årsredovisningen. Den senaste GRI-redovisningen publicerades den 23 mars 2023. Redovisningen beskriver hur Wallenstamkoncernen arbetat med hållbarhetsfrågor under 2023. 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.

2-7: ANSTÄLLDA

Medelantalet anställda under 2023 uppgick till 263 st. Samtliga av koncernens anställda är tillsvidareanställda, med undantag av 3 personer som är provanställda och 2 personer som har visstidsanställning, exempelvis i form av vikariat. Wallenstam har ingen påtaglig variation av antalet anställda under året. Inhyrd personal redovisas inte, då Wallenstam anlitar inhyrd personal i liten utsträckning.

2-23: FÖRSIKTIGHETSPRINCIPEN

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.

2-28: MEDLEMSKAP I ORGANISATIONER

Wallenstam är representerade i styrande organ för bland andra Paradgatan Avenyn AB, Fastighetsägarna GFR, Fastighetsägarna Centrala Hisingen (FCH), (b)id Stigberget, Innerstaden Göteborg AB, Göteborg Citysamverkan ideell förening och Johanneberg Science Park.

201-1: SKAPAT OCH LEVERERAT DIREKT EKONOMISKT VÄRDE

Tabellen avser endast den löpande verksamheten. Värdeförändringar omfattas inte.

Mkr	2018*	2019	2021	2022	2023
Ekonomiskt värde som genereras					
Intäkter	2 877	2 652	2 589	3 002	3 343
Ekonomiskt värde som fördelas					
Driftkostnader	-481	-497	-561	-602	-730
Anställdas löner, förmåner och pension	-192	-210	-272	-194	-292
Räntebetalning långivare	-237	-223	-259	-384	-713
Betalning myndigheter (fastighetsskatt, moms)	-556	-717	-640	-626	-602
Bidrag till samhället	-7	-8	-11	-12	-10
Utdelning aktieägare	-583	-614	-392	-396	-395
Summa fördelat ekonomiskt värde	-2 057	-2 269	-2 135	-2 214	-2 742
Behållet ekonomiskt värde	820	383	454	788	601

* Basår 2018.

** I posten elektricitet ingår elförbrukning avseende värmepumpar.

Utfall för 2020 återfinns i tidigare GRI-redovisningar.

302-1: ENERGIANVÄNDNING INOM ORGANISATIONEN

	2018*	2019	2021	2022	2023
Bränsleanvändning, MWh					
Ej förnybar/fossil bränsleanvändning	521	496	32	-	-
Eldningsolja	379	353	-	-	-
Naturgas	142	143	32	-	-
Förnybar/återvunnen/fossilfri bränsleanvändning	-	-	257	281	413
Biogas	-	-	257	281	413
Energianvändning, MWh					
Elektricitet**	41 280	37 889	45 178	42 459	38 775
Uppvärmning	89 081	87 611	95 511	82 724	82 608
Fjärrvärme	88 560	87 115	95 222	82 443	82 195
Eldningsolja	379	353	-	-	-
Naturgas	142	143	32	-	-
Biogas	-	-	257	281	413
Kyla	557	425	239	598	354
Fjärrkyla	557	425	239	598	354
Ej förnybar/fossil energi	49 983	47 395	47 288	40 762	10 204
Förnybar/återvunnen/fossilfri energi	80 934	78 531	93 640	85 018	111 533
Total energianvändning	130 917	125 925	140 928	125 780	121 737

Den faktiska energianvändningen, dvs. ej energiindexkorrigerad, har minskat under 2023 jämfört med basår samt föregående år.

Elektricitet kWh/m ² **	34,7	31,7	34,4	31,2	27,4
Uppvärmning kWh/m ²	74,9	73,4	72,7	60,8	58,4
faktisk energianvändning					
Uppvärmning kWh/m ² energiindexkorrigerad	80,4	79,9	74,7	63,4	59,1

Samtliga intensitetstal minskar jämfört med basår samt föregående år. Intensitetstal redovisas per total yta inklusive garage.

Egen produktion av el från förnybara källor, MWh

Vindkraftsel	337 880	367 246	352 908	338 020	291 637
Solcellsproducerad el	n/a	n/a	258	1 006	1 930

Minskad produktion av vindel, till följd av avyttring av 13 turbiner vid halvårsskiftet 2022.

Ökad produktion av solev, till följd av ytterligare installationer av solcellspaneler.

302-3: ENERGIINTENSITET

	2018	2019	2021	2022	2023
kWh/m ²	110	105	107	92	86

Avser fastighetsel samt faktisk användning av fjärrvärme, fjärrkyla och biogas. Redovisas per total yta inklusive garage. Inkluderar ej hyresgästernas elanvändning.

302-4: MINSKNING AV ENERGIANVÄNDNING MED BASÅR 2018, MWh

	2019	2021	2022	2023
Total reduktion	4 992	-10 011	5 136	9 180
Reduktion el	3 391	-3 898	-1 179	2 505
Reduktion ej energiindexkorrigerad värme	1 470	-6 430	6 357	6 473
Reduktion kyla	132	318	-41	203

Energianvändningen minskar i samtliga energislag.

303-5: TOTAL VATTENANVÄNDNING, m³

2021		2022		2023	
Absolut	Intensitet	Absolut	Intensitet	Absolut	Intensitet
1 256 475	0,956	1 211 462	0,890	1 236 428	0,874

Intensitetstal minskar marginellt. Intensitetstal redovisas per total yta inklusive garage.

305: UTSLÄPP AV VÄXTHUSGASER CO₂e****

Absoluta tal anges i ton CO₂ och intensitetstal anges i kg CO₂/m².

	2018		2019		2021		2022		2023		Kommentar 2023
	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	-	-	-	-	-	-	Sedan 2020 har oljepannor fasats ut.
Gas	30	0,026	29	0,024	7	0,005	0	0,000	0	0,000	Endast biogas används.
Köldmedeläckage	n/a	n/a	809	0,677	370	0,281	1 264	0,929	444	0,314	Vi har under året haft minskade köldmedeläckage.
Totalt Scope 1	132	0,112	932	0,780	377	0,286	1 264	0,929	444	0,314	Utsläppen i Scope 1 minskar till följd av minskade köldmedeläckage. Intensitetstal redovisas per total yta inklusive garage.
Scope 2*											
305-2 INDIREKTA UTSLÄPP AV VÄXTHUSGASER											
Elektricitet - Marknadsbaserad ***	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	Utsläppen är noll då vår fastighetsel produceras i våra egenägda vindkraftverk och våra solceller.
Elektricitet - Platsbaserad ***	578	0,486	493	0,413	256	0,195	326	0,239	257	0,181	Visar vad utsläppen hade varit om vi inte hade haft enbart vindel och sol som fastighetsel. Redovisas enligt svensk elmix. År 2022 var den 6,62 g CO ₂ /kWh (7,67), källa AIB.
Fjärrvärme	5 097	4,288	4 690	3,929	3 866	2,943	3 826	2,811	3 888	2,747	Beräknas på använd energimängd och fjärrvärmeleverantörernas utsläpp. Fastigheter med avtal avseende lägre klimatpåverkan har beaktats.
Fjärrkyla	1	0,001	4	0,004	4	0,003	2	0,002	0	0,000	Fjärrkyla genererar inget utsläpp 2023.
Totalt Scope 2 (marknadsbaserad)	5 098	4,289	4 694	3,933	3 870	2,946	3 829	2,812	3 888	2,747	Intensitetsutsläppen i Scope 2 minskar. Intensitetstal redovisas per total yta inklusive garage.
Scope 3											
305-3 ÖVRIGA INDIREKTA UTSLÄPP AV VÄXTHUSGASER											
Kategori 1. Inköpta varor och tjänster**											
Material till nyproduktion	n/a	n/a	29 118	221	7 100	205	11 564	154	10 923	157	Baseras på klimatberäkningar. Intensitetstal redovisas per BTA.
Kategori 3. Bränsle- och energirelaterade utsläpp											
Utsläpp från fjärrvärme och fjärrkyla	n/a	n/a	n/a	n/a	558	0,425	418	0,307	573	0,405	Avser utsläpp från fjärrvärmeleverantörernas bränsletransporter.
Kategori 6. Tjänsteresor											
Bil	n/a	n/a	n/a	n/a	24	0,019	20	0,015	13	0,009	Bilresor med leasade eller personälgda bilar minskar. Redovisas enligt Trafikverkets handbok för luftföroreningar, 2020.
Flyg	n/a	n/a	n/a	n/a	5	0,004	7	0,005	2	0,001	Antal flygresor har minskat och större andel har genomförts med biobränsle.
Taxi	n/a	n/a	n/a	n/a	0	0,000	0	0,000	0	0,000	Bolagets taxiresor genererar ett marginellt utsläpp.
Tåg	n/a	n/a	n/a	n/a	0	0,000	0	0,000	0	0,000	Bolagets tågresor genererar ett marginellt utsläpp.
Kategori 13. Uthyrd tillgångar											
Hysesgästernas elanvändning	n/a	n/a	n/a	n/a	74	0,11	76	0,11	49	0,07	Baseras på fastigheter med undermätning. Schablonvärden används för fastigheter utan undermätning. Intensitetstal redovisas per vägd bostadsyta (BOA).
Totalt Scope 3			29 118		7 762		12 085		11 560		Utsläppen i Scope 3 minskar. Intensitetstalen summeras inte då de baseras på olika typer av yta.

305-5: MINSKNING AV UTSLÄPP AV VÄXTHUSGASER

	2018		2019		2021		2022		2023		Kommentar 2023
	Absolut minskning	Minskning per m ²	Absolut minskning	Minskning per m ²	Absolut minskning	Minskning per m ²	Absolut minskning	Minskning per m ²	Absolut minskning	Minskning per m ²	
Scope 1**	-	-	-	-	555	0,49	-332	-0,15	488	0,47	Minskning mot basår (932) samt mot 2022 (1 264).
Scope 2*	-	-	404	0,36	1 228	1,34	1 269	1,48	1 210	1,54	Minskning mot basår (5 098), ökning mot 2022 (3 829). Avser fjärrvärme och fjärrkyla.
Scope 3**	n/a	n/a	-	-	21 356	-	17 033	-	17 558	-	Minskning mot basår (29 118) samt mot 2022 (12 085).

306-2: TOTAL AVFALLSVIKT PER TYP OCH HANTERINGSMETOD

Absoluta tal anges i ton och intensitetstal anges i kg.

	2018		2019		2021		2022		2023		Kommentar 2023
	Absolut	Intensitet	Absolut	Intensitet	Absolut	Intensitet	Absolut	Intensitet	Absolut	Intensitet	
Restavfall, till förbränning och energiåtervinning	n/a	n/a	n/a	n/a	3 415	5,12	3 439	5,02	3 182	4,60	Redovisningen baseras på viktdata från vissa kommuner, och i övriga fall på vårt bolagssnitt. Intensitetstal redovisas per vägd bostadsyta (BOA). Restavfallet och matavfallet minskar.
Matavfall, till kompostering och biogasproduktion	n/a	n/a	n/a	n/a	260	0,39	350	0,51	331	0,48	

401-1: NYANSTÄLLNINGAR OCH PERSONALOMSÄTTNING

Nyanställda 2023

Ålder	Antal personer	varav kvinnor/män	varav i Göteborg/Stockholm
Under 30 år	4	4/0	2/2
30-50 år	5	3/2	3/2
Över 50 år	0	0/0	0/0
Totalt	9	7/2	5/4

405-2: ANDEL LÖN FÖRDELAT MELLAN KVINNOR OCH MÄN, RATIO

Ration beskriver relationen mellan kvinnors och mäns avtalade genomsnittslön och beräknas genom att dividera kvinnors lön med mäns lön, samt mäns lön med kvinnors lön. Förre årets siffror anges inom parentes.

	Kvinnors lön	Mäns lön
Inklusive koncernledning, exklusive vd	87 % (88)	116 % (114)
Exklusive koncernledning	84 % (86)	119 % (117)

Andel kvinnor inom förvaltning och drift uppgår till 59 %, andel kvinnor inom projekt- och affärsutveckling uppgår till 49 % och andel kvinnor inom affärsstöd uppgår till 57 %.

406-1: DISKRIMINERINGSINCIDENTER OCH ÅTGÄRDER

Under 2023 har inga fall av diskriminering rapporterats.

* Basår 2018.

** Basår 2019.













*** I posten elektricitet ingår elförbrukning avseende värmepumpar.

**** All data om CO₂ i denna sammanställning baseras på indata från leverantörer, vilka redovisar enligt gängse redovisningsnorm. Då all data för faktisk påverkan 2023 ej var tillgänglig vid upprättande av denna redovisning, baseras datan för värme till en mindre del på beräknade värden utifrån utsläppsfaktorerna för år 2022.

Utfall för 2020 återfinns i tidigare GRI-redovisningar.

GRI-index

GRI Standard	Upplysningar	Sida	Kommentar
Allmänna upplysningar			
GRI 1: Foundation 2021		GRI-index	109
GRI 2: General disclosures 2021	2-1	Detaljer om organisationen	Omslag, 36, 46
	2-2	Enheter som ingår i organisationens hållbarhetsredovisning	46, 82
	2-3	Redovisningsperiod och frekvens	107
	2-5	Extern granskning	107
	2-6	Aktiviteter, värdekedja och andra affärsrelationer	20, 36, 42-43
	2-7	Anställda	25-26, 36, 107-108
	2-9	Styrningsstruktur och sammansättning	94-98
	2-22	Uttalande om strategi för hållbar utveckling	2-3
	2-23	Polycys	3, 15-20, 107
	2-28	Medlemskap i organisationer	107
	2-29	Intressentgruppers engagemang	16
2-30	Kollektivavtal	26	
GRI 3: Material topics 2021	3-1	Process för definition av redovisningens innehåll	16
	3-2	Väsentliga fokusområden	16

Wallenstams väsentliga fokusområden				Agenda 2030 Mål	UN Global Compact Principer*
Ekonomisk utveckling					
GRI 3: Material topics 2021	3-3	Hantering av väsentliga fokusområden	Omslag, 1, 13-16, 20-21, 24, 110-112		
GRI 201: Economic Performance 2016	201-1	Skapat och levererat direkt ekonomiskt värde	34-35, 41-43, 50-51, 79, 107		
Antikorruption					10
GRI 3: Material topics 2021	3-3	Hantering av väsentliga fokusområden	3, 15-16, 23		
GRI 205: Anti-corruption 2016	205-2	Kommunikation och utbildning i organisationens polycys och rutiner mot korruption	20		
Material					9
GRI 3: Material topics 2021	3-3	Hantering av väsentliga fokusområden	15-18		
GRI 305: Emissions 2016	305-3	Andra indirekta utsläpp av växthusgaser	108		
Energi					8
GRI 3: Material topics 2021	3-3	Hantering av väsentliga fokusområden	15-18	 	
GRI 302: Energy 2016	302-1	Energianvändning inom organisationen	107		
	302-3	Energiintensitet	107		
	302-4	Minskning av energianvändning	107		
Vatten					
GRI 3: Material topics 2021	3-3	Hantering av väsentliga fokusområden	18		
GRI 303: Water and effluents 2018	303-5	Total vattenanvändning	107		
Utsläpp					7, 8
GRI 3: Material topics 2021	3-3	Hantering av väsentliga fokusområden	15-18	 	
GRI 305: Emissions 2016	305-1	Direkta utsläpp av växthusgaser	108		
	305-2	Indirekta utsläpp av växthusgaser	108		
	305-3	Andra indirekta utsläpp av växthusgaser	108		
	305-4	Utsläpp av växthusgaser, intensitet	108		
	305-5	Minskning av utsläpp av växthusgaser	108		
Avfall					
GRI 3: Material topics 2021	3-3	Hantering av väsentliga fokusområden	18		
GRI 306: Waste 2020	306-2	Total avfallsvikt per typ och hanteringsmetod	108		
Anställningsförhållanden och arbetsvillkor					3, 4
GRI 3: Material topics 2021	3-3	Hantering av väsentliga fokusområden	15-16, 19-20, 23, 25-26		
GRI 401: Employment 2016	401-1	Nyanställningar och personalomsättning	26, 107-108		
Hälsa och säkerhet					
GRI 3: Material topics 2021	3-3	Hantering av väsentliga fokusområden	15-16, 23, 25-26		
Wallenstams Own Disclosure (WOD)	WOD-1	Sjukfrånvaro	26		
Kundnöjdhet					
GRI 3: Material topics 2021	3-3	Hantering av väsentliga fokusområden	16, 19-20, 27-29		
Wallenstams Own Disclosure (WOD)	WOD-2	Resultat från kundundersökningar	28		
Mångfald och lika möjligheter					6
GRI 3: Material topics 2021	3-3	Hantering av väsentliga fokusområden	15-16, 19-20, 25-26		
GRI 405: Diversity and Equal Opportunity 2016	405-1	Mångfald i styrande organ och bland anställda	25-26, 52, 95		
	405-2	Andel lön fördelat mellan kvinnor och män	108		
Inkluderande företagsklimat					6
GRI 3: Material topics 2021	3-3	Hantering av väsentliga fokusområden	15-16, 19-20, 25-26		
GRI 406: Non-discrimination 2016	406-1	Diskrimineringsincidenter och åtgärder	108		

* 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.

Andel av omsättning från produkter eller tjänster som är förknippade med ekonomiska verksamheter som är förenliga med taxonomikraven – upplysningar som omfattar år 2023.

Räkenskapsår 2023	2023			Kriterier för väsentligt bidrag								DNSH-kriterier (Do No Significant Harm)				Kategori möjliggörande aktiviteter (19)	Kategori omställningsaktiviteter (20)
	Kod (2)	Absolut omsättning (3) SEK (Mkr)	Andel av omsättning (4) %	Begränsning av klimatförändringar (5) J: N: N/EL	Anpassning till klimatförändringar (6) J: N: N/EL	Vatten (7) J: N: N/EL	Föreningar (8) J: N: N/EL	Cirkulär ekonomi (9) J: N: N/EL	Biologisk mångfald och ekosystem (10) J: N: N/EL	Begränsning av klimatförändringar (11) J/N	Anpassning till klimatförändringar (12) J/N	Vatten (13) J/N	Föreningar (14) J/N	Cirkulär ekonomi (15) J/N	Biologisk mångfald och ekosystem (16) J/N		
Ekonomiska aktiviteter (1)																	
A. AKTIVITETER SOM OMFATTAS AV TAXONOMIN																	
A.1 Miljömässigt hållbara aktiviteter (taxonomiförenliga)																	
Elproduktion från vindkraft	CCM 4.3	258*	8,6	J	N	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	J	7,4
Förvärv och ägande av förvaltningsfastigheter	CCM 7.7	997	33,2	J	N	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	J	30,0
Omsättning för miljömässigt hållbara aktiviteter (taxonomiförenliga) (A.1)		1 255	41,8	41,8													37,4
Av vilka är möjliggörande		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Av vilka avser omställning		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
A.2 Aktiviteter som omfattas av taxonomin men som inte är miljömässigt hållbara (ej taxonomiförenliga)																	
Förvärv och ägande av förvaltningsfastigheter	CCM 7.7	1 733	57,7	EL	EL	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	62,1
Omsättning för de aktiviteter som omfattas av taxonomin men som inte är miljömässigt hållbara (ej taxonomiförenliga) (A.2)		1 733	57,7	57,7													62,1
Omsättning för de aktiviteter som omfattas av taxonomin (A.1 + A.2)		2 988	99,5	99,5													99,5
B. AKTIVITETER SOM INTE OMFATTAS AV TAXONOMIN																	
Omsättning hos aktiviteter som inte omfattas av taxonomin (B)		14**	0,5														
Totalt (A+B)		3 002***	100														

Omsättning (turnover) – Inläkter från hyresintäkter och elproduktion med avdrag för lämnade rabatter, mervärdesskatt och annan skatt som är direkt knuten till omsättningen.

* Baserat på utestående gröna obligationer som emitterats enligt Wallenstams gröna ramverk daterat april 2019, ska omsättningen i artikel 4.3 i A.1 justeras till 171 Mkr (SEK).

** Se koncernens not 11.

*** Se koncernens not 3 och 11.

Andel av CapEx från produkter eller tjänster som är förknippade med ekonomiska verksamheter som är förenliga med taxonomikraven – upplysningar som omfattar år 2023.

Räkenskapsår 2023	2023			Kriterier för väsentligt bidrag								DNSH-kriterier (Do No Significant Harm)				Andel förenlig med taxonomikraven (A.1) eller som omfattas av taxonomikraven (A.2) CapEx, år 2022 (18)	Kategori möjliggörande aktiviteter (19)	Kategori omställningsaktiviteter (20)	
	Kod (2)	Absolut CapEx (3)	Andel av CapEx (4)	Begränsning av klimatförändringar (5)	Anpassning till klimatförändringar (6)	Vatten (7)	Föroreningar (8)	Cirkulär ekonomi (9)	Biologisk mångfald och ekosystem (10)	Begränsning av klimatförändringar (11)	Anpassning till klimatförändringar (12)	Vatten (13)	Föreningar (14)	Cirkulär ekonomi (15)	Biologisk mångfald och ekosystem (16)				Minimiskyddsåtgärder (17)
Ekonomiska aktiviteter (1)	SEK (Mkr)	%	J; N; N/EL	J; N; N/EL	J; N; N/EL	J; N; N/EL	J; N; N/EL	J; N; N/EL	J; N; N/EL	J; N; N/EL	J; N; N/EL	J; N; N/EL	J; N; N/EL	J; N; N/EL	J; N; N/EL	J/N	%	M	O
A. AKTIVITETER SOM OMFATTAS AV TAXONOMIN																			
A.1 Miljömässigt hållbara aktiviteter (taxonomiförenliga)																			
Elproduktion från vindkraft	CCM 4.3	-	J	N	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	J	J	-	-	-
Förvärv och ägande av förvaltningsfastigheter	CCM 7.7	1 263	J	N	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	J	-	36,8	-	-
CapEx för miljömässigt hållbara aktiviteter (taxonomiförenliga) (A.1)		1 263	51,7	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	36,8	-	-
Av vilka är möjliggörande		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	M	O
Av vilka avser omställning		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	O
A.2 Aktiviteter som omfattas av taxonomin men som inte är miljömässigt hållbara (ej taxonomiförenliga)																			
Förvärv och ägande av förvaltningsfastigheter	CCM 7.7	1 084	44,3	EL	EL	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	45,4*		
CapEx för de aktiviteter som omfattas av taxonomin men som inte är miljömässigt hållbara (ej taxonomiförenliga) (A.2)		1 084	44,3	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	45,4*		
CapEx för de aktiviteter som omfattas av taxonomin (A.1 + A.2)		2 347**	96,0	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	82,2*		
B. AKTIVITETER SOM INTE OMFATTAS AV TAXONOMIN																			
CapEx hos aktiviteter som inte omfattas av taxonomin (B)		97***	4,0																
Totalt (A+B)		2 444	100																

CapEx (kapitalutgifter) – Nyinvesteringar i nyproducerade tillgångar som vid färdigställande är taxonomilinjerade samt investeringar i befintliga taxonomilinjerade tillgångar.

* Identifierade felaktigheter som är korrigerade.

** Se koncernens not 15 och 16.

*** Se koncernens not 18 och 20.3 Mkr investeringar i immateriella anläggningstillgångar.

Andel av OpEx från produkter eller tjänster som är förknippade med ekonomiska verksamheter som är förenliga med taxonomikraven – upplysningar som omfattar år 2023.

Ekonomiska aktiviteter (1)	2023		Kriterier för väsentligt bidrag								DNSH-kriterier (Do No Significant Harm)								Andel förenlig med taxonomikraven (A.1) eller som omfattas av taxonomikraven (A.2) OpEx, år 2022 (18)	
	Kod (2)	Absolut OpEx (3) SEK (Mkr)	Andel av OpEx (4) %	Begränsning av klimatförändringar (5) J- N; N/EL	Anpassning till klimatförändringar (6) J- N; N/EL	Vatten (7) J- N; N/EL	Föreningar (8) J- N; N/EL	Cirkulär ekonomi (9) J- N; N/EL	Biologisk mångfald och ekosystem (10) J- N; N/EL	Begränsning av klimatförändringar (11) J/N	Anpassning till klimatförändringar (12) J/N	Vatten (13) J/N	Föreningar (14) J/N	Cirkulär ekonomi (15) J/N	Biologisk mångfald och ekosystem (16) J/N	Minimiskyddsåtgärder (17) J/N	Kategori möjliggörande aktiviteter (19) M	Kategori omställningsaktiviteter (20) O		
A. AKTIVITETER SOM OMFATTAS AV TAXONOMIN																				
A.1 Miljömässigt hållbara aktiviteter (taxonomiförenliga)																				
Elproduktion från vindkraft	CCM 4.3	57*	15,0	J	N	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	J	J	22,2**		
Förvärv och ägande av förvaltningsfastigheter	CCM 7.7	38	10,0	J	N	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	J	-	10,7**		
OpEx för miljömässigt hållbara aktiviteter (taxonomiförenliga) (A.1)		95	25,0	25,0	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	32,9**		
Av vilka är möjliggörande		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	M	-		
Av vilka avser omställning		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	0		
A.2 Aktiviteter som omfattas av taxonomin men som inte är miljömässigt hållbara (ej taxonomiförenliga)																				
Förvärv och ägande av förvaltningsfastigheter	CCM 7.7	284	75,0	EL	EL	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	67,1**		
OpEx för de aktiviteter som omfattas av taxonomin men som inte är miljömässigt hållbara (ej taxonomiförenliga) (A.2)		284	75,0	75,0	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	67,1**		
OpEx för de aktiviteter som omfattas av taxonomin (A.1 + A.2)		379	100	100	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	100		
B. AKTIVITETER SOM INTE OMFATTAS AV TAXONOMIN																				
OpEx hos aktiviteter som inte omfattas av taxonomin (B)		0	0,0																	
Totalt (A+B)		379	100																	

OpEx (driftsutgifter) – Direkta kostnader som inte bokförs som tillgångar och som avser bland annat underhåll, reparation och byggnadsrenovering. Driftsutgifter som krävs för säkerställandet av tillgångarnas fortlöpande och ändamålsenliga funktion.

* Baserat på utestående gröna obligationer som emitterats enligt Wallenstams gröna ramverk daterat april 2019, ska OpEx i artikel 4.3 i A.1 justeras till 38 Mkr (SEK).

** Identifierade felaktigheter som är korrigerade.

Årsstämma 2024

Information om årsstämman 2024, tider och plats

Wallenstams årsstämma 2024 kommer att äga rum torsdagen den 25 april 2024 kl. 16.00 på Elite Park Avenue Hotel, Kungsportsavenyen 36–38 i Göteborg.

Information om närvarande, beslut och andra frågor

Aktieägare kan utöva sin rösträtt vid årsstämman genom att närvara personligen, genom ombud eller genom poströstning.

Information om närvarande, beslut och andra frågor

Mer information och instruktioner om hur anmälan går till framgår av kallelsen till årsstämman, vilken offentliggörs genom ett separat pressmeddelande och finns tillgänglig bland annat på www.wallenstam.se/arsstamma.

Information om närvarande, beslut och andra frågor

Information om närvarande, beslut och andra frågor

Information om närvarande, beslut och andra frågor

Information om närvarande, beslut och andra frågor

Information om närvarande, beslut och andra frågor

Information om närvarande, beslut och andra frågor

Information om närvarande, beslut och andra frågor

Information om närvarande, beslut och andra frågor

Information om närvarande, beslut och andra frågor

Information om närvarande, beslut och andra frågor

Information om närvarande, beslut och andra frågor

Information om närvarande, beslut och andra frågor

Information om närvarande, beslut och andra frågor

Information om närvarande, beslut och andra frågor

Information om närvarande, beslut och andra frågor

Information om närvarande, beslut och andra frågor

Information om närvarande, beslut och andra frågor

Information om närvarande, beslut och andra frågor

Information om närvarande, beslut och andra frågor

Information om närvarande, beslut och andra frågor

Information om närvarande, beslut och andra frågor

Information om närvarande, beslut och andra frågor

Information om närvarande, beslut och andra frågor

Information om närvarande, beslut och andra frågor

Ordlista

Formlängd och arean för ett rektangel.

Formlängd och arean för ett rektangel.

Formlängd och arean för ett rektangel.

Formlängd och arean för ett rektangel.

Formlängd och arean för ett rektangel.

Formlängd och arean för ett rektangel.

Formlängd och arean för ett rektangel.

Formlängd och arean för ett rektangel.

Formlängd och arean för ett rektangel.

Formlängd och arean för ett rektangel.

Formlängd och arean för ett rektangel.

Formlängd och arean för ett rektangel.

Formlängd och arean för ett rektangel.

Formlängd och arean för ett rektangel.

Formlängd och arean för ett rektangel.

Formlängd och arean för ett rektangel.

Formlängd och arean för ett rektangel.

Formlängd och arean för ett rektangel.

Formlängd och arean för ett rektangel.

Formlängd och arean för ett rektangel.

Formlängd och arean för ett rektangel.

Formlängd och arean för ett rektangel.

Formlängd och arean för ett rektangel.

Formlängd och arean för ett rektangel.

Formlängd och arean för ett rektangel.

Formlängd och arean för ett rektangel.

Formlängd och arean för ett rektangel.

Elcertifikat

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

Förnybar energi

Energi som kommer från förnybara källor som vindkraft, vattenkraft, solkraft och biobränsle.

GRI

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

Kovenantsavtal

Ett avtal mellan en kreditgivare och kredittagare kopplat till att kredittagaren garanterar att uppfylla vissa nyckeltal, exempelvis en viss nivå av soliditet, som en förutsättning för krediten.

Standardavvikelse

Ett statistiskt mått som anger aktiens volatilitet i relation till aktiens medelvärde.

Syntetiskt optionsprogram

Ett aktierelaterat optionsprogram riktat till de anställda. Syntetiska optioner ger innehavaren rätt till en kontant slutreglering vid en bestämd tidpunkt beräknat utifrån aktiens börsvärde.

Swapavtal

Swappar är finansiella instrument som innebär ett byte av kassaflöden mellan två parter på ett underliggande nominellt belopp. En ränteswap är ett exempel på ett swapavtal där en aktör som lånar till fast ränta (till exempel bunden ränta i fem år) kan vilja byta ränteflöde med en annan aktör som lånar till rörlig ränta.

Vakansgrad

Outhyrd yta i förhållande till total yta.

Volatilitet

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

Information om närvarande, beslut och andra frågor

Information om närvarande, beslut och andra frågor

Information om närvarande, beslut och andra frågor

Information om närvarande, beslut och andra frågor

Information om närvarande, beslut och andra frågor

Information om närvarande, beslut och andra frågor

Information om närvarande, beslut och andra frågor

Information om närvarande, beslut och andra frågor

Information om närvarande, beslut och andra frågor

Definitioner

Information om närvarande, beslut och andra frågor

Information om närvarande, beslut och andra frågor

Aktiens direktavkastning
Föreslagen utdelning i procent av börskursen vid periodens slut.

Information om närvarande, beslut och andra frågor

Aktiens totalavkastning
Aktiens kursutveckling under året inklusive verkställd utdelning i procent av börskursen vid periodens början.

Information om närvarande, beslut och andra frågor

Information om närvarande, beslut och andra frågor

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

Information om närvarande, beslut och andra frågor

Information om närvarande, beslut och andra frågor

Information om närvarande, beslut och andra frågor

Information om närvarande, beslut och andra frågor

Avkastning eget kapital
Resultat efter skatt för rullande tolv månader i förhållande till genomsnittligt eget kapital. Se sid. 35.

Information om närvarande, beslut och andra frågor

Information om närvarande, beslut och andra frågor

Avkastning totalt kapital
Resultat före skatt med återläggning av räntekostnader för senaste rullande tolvmånadersperiod i förhållande till genomsnittlig balansomslutning. Se sid. 35.

Information om närvarande, beslut och andra frågor

Information om närvarande, beslut och andra frågor

Belåningsgrad
Räntebärande skulder samt leasingkuld efter avdrag för likvida medel i relation till koncernens investeringar i fastigheter, tomträtter, exploateringsfastigheter, vindkraft samt markarrenden vid periodens utgång.

Information om närvarande, beslut och andra frågor

Information om närvarande, beslut och andra frågor

Bostadsfastighet
Fastighet som till övervägande del består av bostadsyta.

Information om närvarande, beslut och andra frågor

Börsvärde
Aktiekurs multiplicerat med registrerat antal aktier per balansdagen.

Information om närvarande, beslut och andra frågor

Information om närvarande, beslut och andra frågor

Driftnetto
Hyesintäkter minus drift- och underhållskostnader samt fastighetsskatt.

Information om närvarande, beslut och andra frågor

Exploateringsfastighet
Fastighet som uppförs med avsikt att avyttras, antingen i sin helhet eller per andel, vid färdigställandet.

Information om närvarande, beslut och andra frågor

Förvaltningsresultat fastigheter
Hyesintäkter från förvaltningsfastigheter med avdrag för driftkostnader, förvaltnings- och administrationskostnader samt finansnetto hänförligt till förvaltningsfastigheter.

Information om närvarande, beslut och andra frågor

Information om närvarande, beslut och andra frågor

Information om närvarande, beslut och andra frågor

Information om närvarande, beslut och andra frågor

Information om närvarande, beslut och andra frågor

Genomsnittligt direktavkastningskrav
Normaliserade driftnetton i enlighet med värderingsmodellen i relation till direktavkastande förvaltningsfastigheters beräknade marknadsvärde.

Information om närvarande, beslut och andra frågor

Information om närvarande, beslut och andra frågor

Information om närvarande, beslut och andra frågor

Information om närvarande, beslut och andra frågor

Information om närvarande, beslut och andra frågor

Information om närvarande, beslut och andra frågor

Information om närvarande, beslut och andra frågor

Kassaflöde per aktie
Periodens kassaflöde i förhållande till genomsnittligt antal utestående aktier.

Information om närvarande, beslut och andra frågor

Information om närvarande, beslut och andra frågor

Information om närvarande, beslut och andra frågor

KALENDER

Delårsrapport Q1	24 april 2024
Årsstämma	25 april 2024
Delårsrapport Q2	8 juli 2024
Delårsrapport Q3	22 oktober 2024

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. 1, 16, 18, 23 NRSstudios
Foto sid. 3, 5, 6–9 Dan Holmqvist
Foto sid. 13 Roger Sandberg
Foto sid. 14 Pär Ekman/Erséus
Foto sid. 15 Per Pixel Petersson
Foto sid. 20 Adobe Stock
Foto sid. 25 Carolin Freiholtz/Omelettfoto
Foto sid. 27 Felix Humble
Visualiseringsbilder:
sid. 31 Liljewall Arkitekter
sid. 32 Soul
Ej nämnda foton/bilder är Wallenstams egna.

Produktion: Newsroom
Repro och tryck: Billes Tryckeri
Tryckt på: omslag Edixion 300 g, inlaga Edixion 120 g.

