

HÅLLBARHETSRAPPORT 2025



WALLENSTAM

Innehåll

Introduktion

Vd har ordet 4

Hållbarhetsrapportering

Wallenstams hållbarhetsredovisning 6

Risker och riskhantering 13

GRI-redovisning 16

EU-taxonomi 20

Övrigt

Definitioner 21



Visionsbild av Valvet vid Brunnsparken i Göteborg.

Det här är Wallenstam

WALLENSTAMS VISION

Wallenstam ska vara det självklara valet för boende och lokaler.

WALLENSTAMS AFFÄRSIDÉ

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

3 077 Mkr

Hysesintäkter

70 Mdr

Fastighetsvärde

1 277 Mkr

Förvaltningsresultat
fastigheter

62,10 kr

Substansvärde
per aktie

97 %

Uthyrningsgrad, ekonomisk

44 %

Soliditet

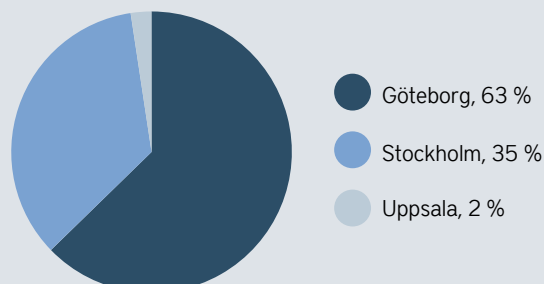
1 013

Antal bostäder
i produktion

249

Tillsvidareanställda
medarbetare

FASTIGHETSYTA



Wallenstams värdeskapande

Wallenstam bygger, köper, utvecklar och förvaltar fastigheter och områden utifrån människors och samhällets behov, samt utifrån önskemål och krav från kunder. Genom byggnation, utveckling, förädling och förvaltning med hög service och långsiktig hållbarhet skapar vi värdetillväxt.

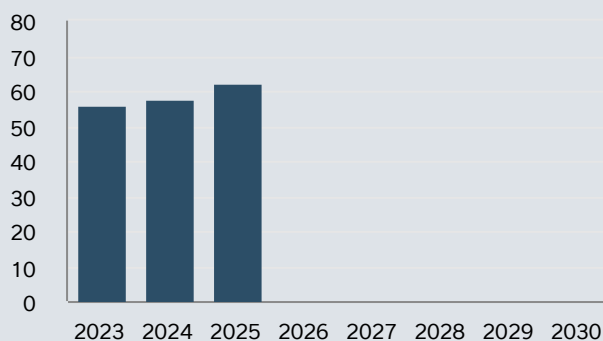
Resultatet återinvesteras och används för att utveckla verksamheten vidare. Aktieägarna får del av värdetillväxten genom denna återinvestering samt genom utdelning.



Wallenstams mål i affärsplan 2030

Under affärsplan 2030 har Wallenstam som mål att öka substansvärdet genom en fortsatt produktiv, kostnadseffektiv och serviceinriktad verksamhet i tillväxtregionerna Göteborg, Stockholm och Uppsala. Framgångsrik uthyrning, effektiv förvaltning, värdeskapande investeringar, lönsam nyproduktion och lönsamma affärer bidrar till denna substansvärdesökning. Substansvärdet ska uppgå till 80 kr/aktie år 2030. Per bokslutsdagen uppgår substansvärdet till 62,10 kr/aktie (57,50). Under affärsplanen ska soliditeten vara som lägst cirka 40 %.

SUBSTANSVÄRDE PER AKTIE, KR



Wallenstams klimatmål 2030

SCOPE 1

Direkta utsläpp

Förbränning av bränslen samt köldmedialäckage

Mål: -50 %

Utfall: -39 %

SCOPE 2

Indirekta utsläpp

Inköpt energi

Mål: -50 %

Utfall: -45 %

SCOPE 3

Övriga indirekta utsläpp

Inköp av varor för byggnation

Mål: -55 %

Utfall: -36 %

*Då data om faktiska utsläpp för 2025 från fjärrvärmeleverantörer saknades vid redovisningens upprättande, har utsläppsdata för 2024 använts.



Vd har ordet

Stabil finansiering, starkt resultat och värdeskapande

Jag känner mig stolt över det resultat som Wallenstam levererar för 2025. Vi har en stark soliditet och ett förvaltningsresultat som ökade 11 % under året. Vår snittränta fortsätter att sjunka, som ett resultat av ett långsiktigt arbete där vi säkrat och förlängt vår räntebindning med hjälp av räntederivat.

Under året har vi både startat och färdigställt nyproduktionsprojekt, genomfört energioptimeringsprojekt och arbetat målmedvetet med att förvalta och utveckla våra fastigheter. Vi har också genomfört flera framgångsrika transaktioner, där Nacka Grace, som frånträdde under det fjärde kvartalet, är ett tydligt exempel.

Sammantaget har substansvärdet ökat med 8 % på ett år och uppgår till 62,10 kronor per aktie. Vi är på god väg mot vårt långsiktiga mål om 80 kronor!

Jag kan också konstatera att värdeökningarna i fastighetsbeståndet är större än på länge. De drivs inte av förändrade direktavkastningskrav, utan av förbättrade

driftnetton till följd av bland annat bra uthyrningar och energieffektiviseringar som ger effekt.

I detta sammanhang kan också nämnas att våra administrationskostnader har ökat. Det beror bland annat på högre säkerhetskostnader, exempelvis bakgrundskontroller, som är en följd av den tyvärr ganska dystra samhällsutvecklingen. Kostnaderna påverkas även av nya IT-system som kostnadsförs direkt i stället för över flera år.

Återköp av aktier

Under 2025 har vi även återköpt aktier, och vi kommer att fortsätta med återköp då aktiekursen har en betydande substansrabatt. För oss är återköp ett sätt att optimera vårt kapital och på så sätt överföra substansrabatten till befintliga aktieägare.

Tack vare vår starka finansiella ställning kan vi förutom återköp även fortsätta göra nya fastighetsaffärer och investera i vår nyproduktion.

En osäker omvärld men stabil grund

Just nu lever vi i en värld där osäkerheten är ovanligt stor. Det är svårt att förutse vad som kommer framöver, och det påverkar hur både företag och investerare fattar sina beslut. Min erfarenhet är att osäkerhet är det som bromsar mest. När framtiden är svår att överblicka blir besluten svårare, man skjuter på investeringar och tempot går ner, oavsett bransch.

I det här läget känns det tryggt att konstatera att Wallenstams verksamhet står stabilt. Vår inriktning på fastigheter i Sverige, i attraktiva storstadsregioner, ger oss en grund som har visat sig hålla över tid.

Stabil efterfrågan i rätt lägen

I osäkra tider väljer många att flytta till, eller stanna kvar i, storstäder. Det märks tydligt hos oss. Vår bostadskö uppgår nu till 330 000 personer, vilket säger mycket om efterfrågan på hyresrätter i attraktiva lägen.

Det är helt avgörande att bygga på rätt plats. Ett tydligt exempel är vår nyproduktion i Årstaberg, där omkring 3 000 personer anmälde intresse för att komma på visning inför uthyrningen av 95 lägenheter. Det visar vilket tryck som finns, och hur viktigt det är att vara selektiv i våra projekt och bygga där efterfrågan faktiskt finns.

Attraktiva citylägen och fortsatt intresse

På den kommersiella sidan finns det fortsatt ett stabilt intresse för lokaler i Göteborg CBD. Samtidigt påverkas även våra kommersiella hyresgäster av orostiderna, vilket märks i längre beslutstider jämfört med för några år sedan.

Intresset för Sergelskrapan är stort, och vi upplever att trycket på innerstadslägen i Stockholm ökar. Det är väldigt roligt att nu vara i full gång med renoveringen. Fasaden med färgsättningen är nu godkänd, ställningar har börjat komma på plats och arbetet pågår för fullt. Den beräknade byggtiden är cirka två år. Samtidigt råder det full aktivitet i de nedersta våningarna i fastigheten. Space är en fantastisk arena för event och många typer av arrangemang.

Ett långsiktigt hållbarhetsarbete

Ambitionen i Wallenstams hållbarhetsarbete bedrivs med oförminskad kraft, trots en omvärld präglad av förändrade regelverk och politiska svängningar. För oss är hållbarhet en integrerad del av hur vi bygger, förvaltar och utvecklar våra fastigheter.

Vi ser minskade utsläpp inom samtliga våra klimatmål. Det är resultatet av ett målmedvetet och långsiktigt arbete där vi prioriterar och genomför åtgärder som bidrar till minskad

klimatpåverkan – från större, övergripande insatser till arbete med detaljer i vardagen. Kontinuerlig driftoptimering och energisparprojekt har varit en del av vårt arbetssätt under många år. Förutom minskade utsläpp bidrar detta också till lägre driftkostnader och bättre förutsättningar för finansiering.

I de byggprojekt som redovisas i år har klimatutsläppen minskat ytterligare. Det är ett resultat av att vi konsekvent arbetar med materialval, konstruktionsoptimeringar och genomtänkt projektering för att minska klimatavtrycket redan i byggskedet.

Sammantaget är hållbarhetsarbetet en viktig förutsättning för vår långsiktiga utveckling och för att skapa ett bestående värde – både för Wallenstam och för samhället i stort. Detta omfattar även sociala aspekter i de miljöer där vi verkar.

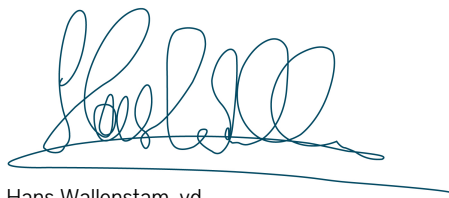
Trygghet som en del av verksamheten

Trygghet och säkerhet är en viktig fråga för våra hyresgäster och ett tydligt fokusområde som vi arbetar med kontinuerligt i vår verksamhet. Vi kombinerar fysiska trygghetsinventeringar med god förvaltning och aktiv samverkan med lokala aktörer, och vi tar med oss trygghetsaspekterna redan i nyproduktionen. Arbetet är långsiktigt och strukturerat, med ronderingar, brandskydd och tydliga rutiner för att hantera olika situationer. Dessutom gör vi bakgrundskontroller på våra samarbetspartners för att säkerställa att vi arbetar med rätt leverantörer, ett sätt att ta samhällsansvar genom att stimulera sund konkurrens och försvåra för oseriösa aktörer. Det är glädjande att se att arbetet ger resultat, och att våra kunder faktiskt upplever en ökad trygghet i våra fastigheter, vilket också syns i våra kundundersökningar.

Ihärdigt arbete även framåt

2025 har varit ett framgångsrikt år för Wallenstam, präglad av hårt arbete i varje detalj. Mycket av det vi åstadkommit under året bygger på ett ihärdigt arbete i vardagen – i förvaltningen, i projekten och i de beslut som fattas längs vägen.

Det finns utmärkta förutsättningar att fortsätta i samma riktning under 2026, och jag ser fram emot att tillsammans med alla engagerade medarbetare fortsätta att arbeta vidare mot vårt mål om 80 kronor per aktie i substansvärde!



Hans Wallenstam, vd



Kallebäcks Terrasser,
Göteborg.

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.

Hållbarhet – en del av vår affär

Vår ambition är att bidra till ett bättre samhälle, idag och för kommande generationer. Hållbarhet definierar vi som ansvarsfullt företagande, vilket innebär att vi tar ansvar för vår påverkan på miljön och samhället samt utvecklar lösningar som främjar en långsiktig positiv samhällsutveckling. Wallenstams värdeord – respekt, engagemang och utveckling – ligger till grund för vårt hållbarhetsarbete. Vi menar att ett integrerat hållbarhetsarbete tillsammans med ett starkt samhällsengagemang går hand i hand med långsiktig

lönsamhet. Det ger god kontroll, minimerar risker, höjer effektiviteten, skapar nya lösningar och affärsmöjligheter samt leder till ökat engagemang bland medarbetare, större trygghet för investerare och högre kundnöjdhet. Därför är hållbarhet en central del av vår affär. För att tydliggöra våra ambitioner har vi kopplat affärsplanen till klimatmål, godkända av Science Based Targets initiative, som sträcker sig till år 2030.

Vår verksamhet omfattar byggnation, utveckling och förvaltning av fastigheter och områden med utgångspunkt i samhällets och människors behov samt intressenternas krav.

Genom hög servicenivå och långsiktigt hållbarhetsarbete i utvalda storstadsregioner strävar vi efter att vara det självklara valet för bostäder och lokaler. Vår koncentration till strategiskt utvalda områden i Göteborgs- och Stockholmsregionerna gör det möjligt att bidra positivt till stadsutvecklingen och skapa värde för både bolaget och staden.

Wallenstam omfattas inte av CSRD eller EU-taxonomin avseende 2025, men redovisar frivilligt enligt EU-taxonomin samt följer utvecklingen av regelverkens omfattning och intressenters rapporteringsönskemål.

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. Stickprov görs löpande av Wallenstams compliancefunktion för att säkerställa efterlevnad.

Wallenstam jobbar även kontinuerligt med omvärldsbevakning, riskanalyser och att identifiera vår påverkan. Läs om Wallenstams riskhantering på sid. 13.

Hållbarhetsrating och UN Global Compact

Sedan flera år tillbaka har vi valt att prioritera fem av FN:s globala mål för hållbar utveckling. Vi stödjer UN Global Compact och arbetar utifrån deras tio principer avseende mänskliga rättigheter, arbetsrätt, miljö och antikorrupcion. Aktuell Communication on Progress (CoP) för Wallenstam finns på UN Global Compact:s hemsida. Därtill rapporterar Wallenstam hållbarhetsdata till CDP, S&P Global CSA och Morningstar Sustainalytics för ökad transparens i den gröna omställningen.



Grön finansiering

Tack vare vårt hållbarhetsarbete har vi kunnat finansiera oss grönt. Grön finansiering utgör 51 % av Wallenstams totala finansiering. Gröna banklån och gröna obligationer används för att finansiera våra gröna tillgångar såsom vindkraftverk, miljöcertifierade fastigheter och EU-taxonomilinjerade fastigheter. Samtliga Wallenstams obligationer är gröna och har emitterats enligt bolagets gröna ramverk. Wallenstam uppdaterade under 2025 sitt gröna ramverk, som granskades av S&P Global Ratings och fick det fina betyget Medium Green.



Abybergsgatan kv. C,
Mölndal.

Klimat och miljö



Wallenstams klimatmål år 2023–2030

Bygg- och fastighetssektorn står för cirka 20 % av den totala koldioxidbelastningen i Sverige. 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.

Wallenstams validerade Science Based Targets innebär att vi ska minska våra utsläpp med 50 % inom Scope 1 och 2 till och med 2030, med basår 2018. Utfallet av dessa mål redovisas i absoluta tal. För 2025 var utsläppet 424 ton CO₂e i Scope 1, vilket motsvarar ett utfall om -39 %, ett resultat av färre köldmedialäckage. Därtill har anläggningar moderniserats, vilket minskar risken för framtida läckage. Moderna köldmedia har lägre klimatpåverkan som därmed mildrar konsekvensen vid eventuell läcka. I Scope 2 var utsläppet 2 798 ton CO₂e, motsvarande ett utfall om -45 %, vilket vi nått bland annat genom kontinuerlig driftoptimering av våra fastigheter och renare fjärrvärme.

Utöver 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. Avseende 2025 redovisas utsläpp för projekten Årstaberg hus 2 och 3, Älta kv. 2, Åbybergsgatan kv. C och Kallebäcks Terrasser kv. 1 som har en sammanlagd klimatpåverkan om 219 kg CO₂e/BTA. Därmed blir utfallet för Scope 3 år 2025 -36 % jämfört med basår. De åtgärder som främst har bidragit till minskningen är klimatförbättrad betong, isolering och gips. Vidare har vi reducerat vår betonganvändning genom exempelvis optimering av väggjocklekar. Betongen är dessutom producerad i Sverige, vilket medför kortare transportsträckor.

En övergripande åtgärd som bolaget har genomfört under året är upprättandet av klimatfärdplaner inklusive tillhörande riskanalyser för respektive Scope. Detta för att identifiera de mest väsentliga åtgärderna för att uppnå klimatmålen. Dessa klimatfärdplaner fungerar som vägledning för verksamhetens dagliga arbete och de beslut som är avgörande för att nå de uppsatta målen.

Förnybar energi

Genom att satsa på förnybar energi tar vi ett aktivt ansvar för vår klimatpåverkan. Sedan 2013 har Wallenstam, som första börsnoterat 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. Under året har vindkraftverken producerat totalt 278 GWh (298). Vi arbetar för att öka verkens livslängd, vilket har positiva effekter ur både klimat- och ekonomiskt perspektiv. Utöver vindkraften har Wallenstam även solceller på lämpliga hustak. Solcellerna har en installerad effekt om 5,8 MW (3,9) och producerade under 2025 3 492 MWh (3 200).

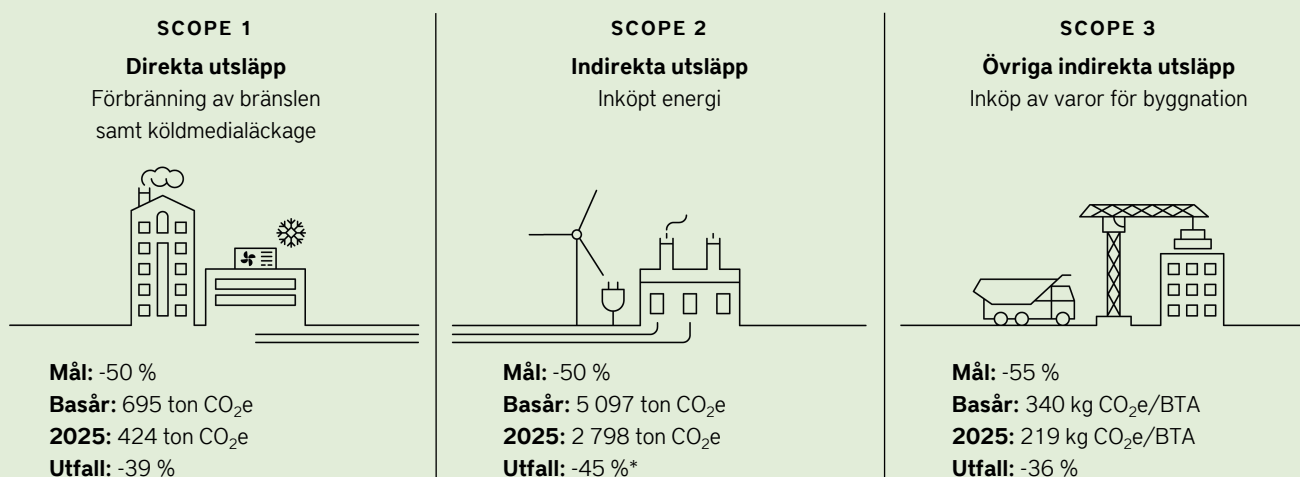
Miljöcertifiering

Wallenstam har som ambition att miljöcertifiera samtlig nyproduktion av bostäder enligt Miljöbyggnad nivå Silver. Wallenstam har certifierat totalt 21 fastigheter enligt Miljöbyggnad nivå Silver. Därutöver har en kommersiell fastighet certifierats enligt BREEAM In-Use och fyra kommersiella fastigheter har certifierats enligt Miljöbyggnad iDrift nivå Guld samt en enligt nivå Silver.

Fokus på resurseffektivitet och cirkulärt byggande

Effektiv resursanvändning av energi, vatten och byggmaterial bidrar till lägre klimatpåverkan och kostnader. 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, dessutom bidrar det till en mer effektiv uthyrningsprocess. Wallenstam deltar i

Wallenstams klimatmål 2030



*Då data om faktiska utsläpp för 2025 från fjärrvärmeleverantörer saknades vid redovisningens upprättande, har utsläppsdata för 2024 använts.

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.

För att underlätta en cirkulär vardag erbjuder vi återbruksrum, delningsskåp och tillgång till cykel- och bilpooler i utvalda bostadsområden. Dessa lösningar stödjer såväl återbruk som grannsamverkan. Vi erbjuder våra kommersiella kunder lokalrenoveringskoncept med hållbarhet i fokus, ett uppskattat erbjudande.

Vi fortsätter att göra insatser för att minska restavfallet från våra fastigheter. Våra textilkärl som vi i samarbete med Human Bridge placerar ut vid våra fastigheter är ett framgångsrikt initiativ. Sammanlagt har vi under året samlat in 71,8 ton (56,4) textilier.

Energioptimering

Energioptimering har länge varit ett fokusområde för Wallenstam. Genom kontinuerlig driftoptimering, energieffektiva lösningar samt modernisering av tekniska system och energieffektivisering vid renoveringar har vi uppnått positiva förbättringar i fastighetsbeståndet. Insatserna bidrar till minskad energianvändning, lägre klimatpåverkan och en hållbar förvaltning i linje med företagets klimatmål.

Vår fastighet på Vasagatan 45 i centrala Göteborg har genomgått en omfattande energioptimering och nu nått energiklass B. Bland förbättringarna finns nya kyl- och värmepumpar samt ett uppgraderat kylsystem som ökar komforten. Vid lokalanpassningar har all ventilation bytts ut och våningsplanen renoverats. Dessutom har energieffektiv LED-belysning installerats, vilket leder till lägre energiförbrukning och en mer modern inomhusmiljö.

I bostadsområdet Räcksta i Stockholm har ett energisparprojekt inletts som omfattar drygt 900 lägenheter. Gamla undercentraler har bytts ut, innetemperaturgivare har installerats och VVC-system injusterats, och utifrån efterföljande mätningar och analyser har fastigheterna optimerats. Även takfläktar har bytts ut och vindar försetts med tilläggsisolering. Sammantaget har dessa åtgärder hittills förbättrat primärenergitalet med ungefär 10 %. Nästa steg i projektet är att investera i bergvärmepumpar och solcellsanläggningar för att ytterligare optimera fastigheternas energiprestanda.

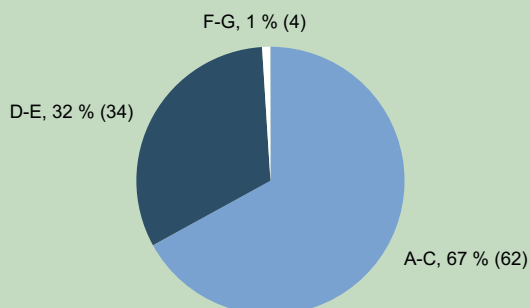
Ytterligare ett exempel på pågående energioptimeringsarbete är renoveringen av Sergelskrapan vid Sergels torg i Stockholm. Genom varsam restaurering av fasad och interiör skapas moderna och attraktiva lokaler. Den nya fasaden kommer bättre kunna stänga ute kyla på vintern samt värme på sommaren. Åtgärderna bidrar både till förbättrad energieffektivitet och att stärka fastighetens kulturhistoriska värde samt dess roll som mötesplats i staden.

EU-taxonomin

Wallenstam träffas inte av EU:s taxonomiförordning, men har valt att frivilligt redovisa hur stor del av tillgångarna som definieras som hållbara enligt EU-taxonomin. Wallenstam redovisar enligt förordningens tekniska granskningskriterier avseende artiklarna 4.3 Elproduktion från vindkraft samt 7.7 Förvärv och ägande av byggnader.

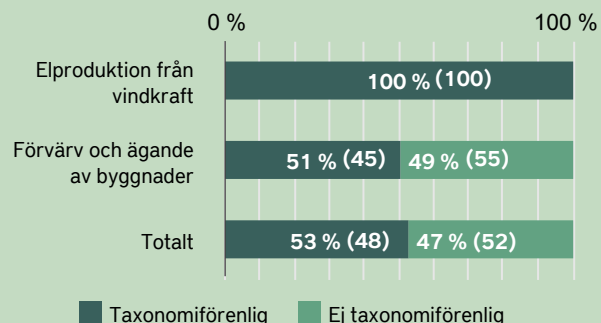
För fullständiga taxonomitabeller, se sid. 20.

ENERGIKLASSER
FÖRDELAT PÅ HYRESVÄRDE



Diagrammet visar Wallenstams hyresvärde fördelat på energiklasser (förhållandet vid föregående årsskifte anges inom parentes). Fördelningen baseras på aktuella energideklarationer. Andelen i energiklasserna A–C har ökat, till följd av vårt kontinuerliga arbete med energioptimering av våra fastigheter. Detta har i sin tur lett till en minskning av andelarna i energiklasserna D–E samt F–G.

EU-TAXONOMIFÖRENLIG
OMSÄTTNING



Diagrammet visar andel som är förenlig med taxonomikraven av den andel som omfattas av taxonomikraven (förhållandet vid föregående årsskifte anges inom parentes).

Socialt ansvar



Wallenstam arbetar för att vara en engagerad samhällsaktör. 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.
- Skapa sunda och ansvarsfulla affärsrelationer.

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 organisationer som hjälper utsatta grupper i samhället. 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 Playground, Stadsmissionen, Räddningsmissionen, Majornas samverkansförening, stiftelsen Låxhjälp, Maskrosbarn, BRIS samt olika idrottsföreningar för barn och unga.

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 prioriterat område för Wallenstam och styrs av vår handlingsplan *Trygga fastigheter*. Arbetet omfattar både utformning av fastigheter och den löpande förvaltningen, kompletterat med riktade åtgärder vid behov. Vi har en egen säkerhetsavdelning vars fulla fokus är att skapa säkerhet och trygghet i hela verksamheten. Insatserna inkluderar kontinuerlig bevakning av omvärlden och utförande av riskanalyser, samt trygghetsinventeringar i fastigheterna.

Dessutom förs dialoger med hyresgäster och samverkan sker med relevanta aktörer såsom polisen och branschorganisationer. Vi har också implementerat en modell inspirerad av Huskurage för att motverka våld i nära relationer. Åtgärder för ökad säkerhet och trygghet, exempelvis bättre belysning och val av utformning av byggnader, införs både vid nyproduktion och vid renoveringar.

Ytterligare åtgärder inkluderar hyresgästundersökningar via AktivBo. Under 2025 uppmättes ett serviceindex på 82,7 för bostäder och 86,9 för lokaler.

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. Vi vill bidra till fler hem på marknaden, främst hyresrätter. Under året har vi byggstartat 394 lägenheter i Göteborg och Nacka samt färdigställt 686 lägenheter i Stockholm, Göteborg och Nacka. 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 bygger hyresrätter för egen förvaltning kan vi ta ett långsiktigt ansvar för våra fastigheter och dess närområden. 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, 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 Avenyförbundet, Innerstaden Göteborg, Göteborg Citysamverkan ideell förening, B(id) Stigberget och IOP Majorna.

Skapa sunda och ansvarsfulla affärsrelationer

Som byggherre och samhällsaktör vill vi bidra till att bryta den negativa trend av arbetslivskriminalitet och osäkra arbetsplatser som präglar branschen. Detta gör vi genom att säkerställa långsiktiga och ansvarsfulla samarbeten genom etablerade rutiner för leverantörsgranskning. Bakgrunds-kontroller utförs via extern partner för att bedöma ekonomi, identifiera eventuella kopplingar till kriminalitet och säkerställa god arbetsmiljö. Endast aktörer utan identifierade brister kan ingå avtal med Wallenstam, vilket stärker trygghet och säkerhet för medarbetare, leverantörer och hyresgäster. Under året har utbildningsinsatser genomförts för att öka kunskapen inom området och skapa förståelse för möjliga ytterligare åtgärder som kan vidtas i relation till samhällsansvar.

Avtalsmallar används för tydlig ansvarsfördelning och kravspecifikation. Wallenstams uppförandepolicy inkluderas i samtliga leverantörsavtal för att klargöra våra etiska riktlinjer.

Kontroller på byggarbetsplatser genomförs regelbundet för att upptäcka och åtgärda brister och skyddsronder görs fortlöpande under projektens gång. Lagar, regler och etiska principer anslås på arbetsplatser på svenska och engelska för att informera om arbetsmiljö och förebygga brottslighet. Informationsmaterialet omfattar även riktlinjer från initiativen Fair Play Bygg och Byggekurage.

Medarbetare



Vi tror på sambandet mellan engagerade medarbetare och 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 medarbetarresa för alla som jobbar inom Wallenstam.

Attraktiv arbetsgivare

Wallenstam mår om att erbjuda en god arbetsmiljö samt marknadsmässiga arbetsvillkor och förmåner. Vi lägger stor vikt vid ledarnas engagemang och betydelse för medarbetarnas prestationer, och genom löpande chefsstöd samt ledarutveckling skapas förutsättningar för ett effektivt och hållbart ledarskap. För att främja våra medarbetares utveckling och hälsa jobbar vi aktivt med att utbilda och erbjuda olika typer av aktiviteter.

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. Vi är stolta över att vara en av Sveriges attraktivaste arbetsgivare 2025 enligt Karriärföretagen.

Vad säger våra medarbetare?

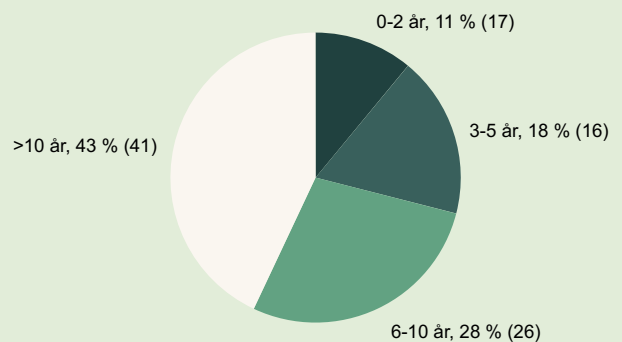
Vi har valt att mäta och följa upp betydelsefulla faktorer som främjar välmående, trivsel och prestation genom kontinuerliga pulsmätningar. Vi är stolta över att vi har en generellt hög upplevelse – i snitt 8,5 poäng av max 10 – i våra mätningar, där ledarskap, teamkänsla och engagemang får högst poäng. Vi ser också att medarbetarna särskilt uppskattar den omtanke och värme som genomsyrar vår kultur, samt den stolthet de känner över Wallenstams bidrag till samhället.

Den vedertagna metoden eNPS beskriver i vilken grad medarbetarna är ambassadörer för den egna verksamheten. Enligt denna metod räknas ett resultat mellan 10 och 30 som bra och över 50 som utmärkt. Wallenstam nådde ett eNPS på 59 vid den senaste avstämningen.

MEDARBETARE I SIFFROR, 2025-12-31

	Antal	Andel kvinnor	Andel män
Tillsvidareanställda	249	55 %	45 %
Varav chefer/ledare	41	44 %	56 %
Varav koncernledning	6	50 %	50 %
Styrelse	6	50 %	50 %

ANSTÄLLNINGSTID



Medelanställningstiden för tillsvidareanställd personal i Wallenstam är 11 år. Personalomsättningen har under året varit 7 % (11).

249

TILLSVIDAREANSTÄLLDA PERSONER

hade Wallenstam per årsskiftet 2025/2026. 25 % av medarbetarna finns i Stockholm, övriga i Göteborg. Wallenstams medarbetare omfattas av kollektivavtal med Fastigo.

98,2 %

FRISKNÄRVARO UNDER 2025



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.

Ansvarsfullt företagande



Affärsetik och antikorruption

Bygg- och fastighetssektorn präglas av risker kopplade till arbetsmiljö, korruption, mänskliga rättigheter, klimat och miljö. Leverantörsledet omfattar ofta många aktörer samt ett brett utbud av varor och tjänster. Vår uppförandepolicy tydliggör förväntningar gällande arbetsvillkor, hållbarhet, mänskliga rättigheter samt hantering av korruption och mutor för både medarbetare och leverantörer. Verksamheten bedrivs i enlighet med gällande lagstiftning och föreskrifter samt i linje med UN Global Compacts tio principer. Vi säkerställer ansvarsfulla affärsmetoder med hög affärsmoral och affärsetik. Bolagets arbete med bakgrundskontroller på leverantörer, kommersiella hyresgäster samt vid nyrekrytering utgör en strategisk åtgärd som bidrar till att förebygga oönskade samarbeten och minska risker kopplade till bland annat korruption.

Wallenstam bedriver ett proaktivt arbete mot korruption och mutor genom utbildningsinsatser, styrdokument och interna kontrollmekanismer. Samtliga medarbetare har under året genomgått en utbildning inom antikorruption och ansvarsfullt

företagande. Bolaget har ett Etiskt råd, bestående av hållbarhetschef, bolagsjurist och HR-chef, som ansvarar för vägledning, utbildning och hantering av korruptionsrelaterade ärenden. Dessutom finns en compliancefunktion som genomför stickprovskontroller och bevakar efterlevnaden av företagets styrdokument.

Visselblåsning

Wallenstam erbjuder en visseblåsningstjänst via extern part som garanterar anonymitet och datasäkerhet. Tjänsten är tillgänglig för både interna och externa personer och återfinns på Wallenstams hemsida. Bolagets HR-chef och säkerhetschef ansvarar för initial hantering av inkomna ärenden. Samtliga ärenden utreds enligt etablerade rutiner.

Finansiell brottslighet

Finansiell brottslighet utgör en ökande risk inom branschen, något Wallenstam noggrant följer och arbetar för att motverka. Förebyggande insatser inkluderar tydlig attestordning, dubbelgranskning av fakturor och avtal samt begränsade beslutsbefogenheter vid större transaktioner. Under året har kompetensnivån inom bolagets höjts genom en utbildningsinsats tillsammans med ekobrottsmyndigheten. Compliancefunktionen genomför dessutom stickprov i verksamheten. Medarbetares eventuella bisysslor dokumenteras.



Risker och 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 de 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.

Produktion och förvaltning

Beskrivning av risk

- Arbetsplatsolyckor.
- Oförutsedda händelser som ger ökade kostnader, såsom miljöfaktorer, 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 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.

Samarbetspartners och kommersiella hyresgäster

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.
- Att samarbetspartners går i konkurs, vilket kan bli kostsamt för Wallenstam.
- Att hyresavtal ingås med parter som senare bedöms som olämpliga.
- Att hyresgäster inte uppfyller sina betalningsåtaganden, vilket kan leda till minskade intäkter.

Wallenstams hantering

- Utvecklar långsiktiga relationer och väletablerade samarbeten med entreprenörer, leverantörer och hyresgäster.
- Genomförda bakgrundskontroller innan avtal ingås.
- Utvecklade processer och mallar för upphandlingar, inköp och uthyrning, 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.
- Kundens ansvariga har löpande dialoger med hyresgäster.
- Rutiner för loggböcker och ID-kontroller med mera på arbetsplatser. Oannonserade stickprov hos partners sker regelbundet.
- 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 säkerhetshöjande åtgärder kring IT-säkerhet, uppgradering av brandväggar, viruskydd och system, intrångstester, rutiner för IT-skydd med mera.
- Policy och riktlinjer för informationssäkerhet. Rutiner för informationsdelning och -hantering.
- Kontinuerlig information och utbildning internt.
- Ett dataskyddsombud samt ett GDPR-råd som löpande arbetar med GDPR-frågor.

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.

Korruption

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 uthyrning. Rutiner där två personer i förening ska granska och attestera uthyrningar 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 andrahandsuthyrning.
- Ett etiskt råd med uppgift att driva och bevaka antikorrupsionsarbetet 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

- Klimatriskanalyser.
- 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 i nyproduktion till exempel uppsamlingsmagasin i form av stenkistor 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.



Cykelstudio i Kallebäckers Terrasser,
Göteborg.

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 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.
- Säkerställa en stark balansräkning.
- Egen produktion av förnybar elenergi ger lägre priskänslighet på el.

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.

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 regel-förändringar 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.

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.

KÄNSLIGHETSANALYS, KASSAFLÖDE, MKR

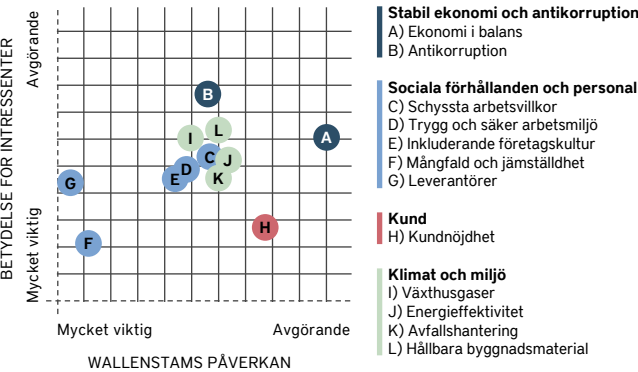
	2025	2024
Hyresförändring bostäder, 1%	16,7	15,7
Hyresförändring omförhandlingsbara lokalkontrakt, 1%	1,4	2,0
Förändring av driftkostnader, 1%	7,4	7,0
Förändring av låneräntan, 0,5 procentenheter (årsbasis)	55,9	39,5

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 20 mars 2025. Redovisningen beskriver hur Wallenstamkoncernen arbetat med hållbarhetsfrågor under 2025. 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.

VÄSENTLIGA HÅLLBARHETSOMRÅDEN



2-7: ANSTÄLLDA

Medelantalet anställda under 2025 uppgick till 245 st. 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 och Göteborg Citysamverkan ideell förening.

303-5: TOTAL VATTENANVÄNDNING, m³

2023		2024		2025	
Absolut	Intensitet	Absolut	Intensitet	Absolut	Intensitet
1 236 428	0,874	1 278 485	0,908	1 307 983	0,914

Intensitetstal redovisas per total yta inklusive garage. Ökar marginellt på grund av fler bostäder i beståndet.

Redovisningsprinciper och kommentarer avseende GRI-redovisningen

* Basår 2018.
** Basår 2019.
*** I posten elektricitet ingår elförbrukning avseende värmepumpar.
**** All data om CO₂e i denna sammanställning baseras på indata från leverantörer, vilka redovisar enligt gängse redovisningsnorm. Då data för faktisk påverkan 2025 ej var tillgänglig vid upprättande av denna redovisning, baseras datan för värme på beräknade värden utifrån utsläppsfaktorerna för år 2024.
***** Korrigerad siffra.

Utfall för 2019–2021 återfinns i tidigare GRI-redovisningar.

302-1: ENERGIANVÄNDNING INOM ORGANISATIONEN

	2018*	2022	2023	2024	2025
Bränsleanvändning, MWh					
Ej förnybar/fossil bränsleanvändning	521	-	-	-	-
Eldningsolja	379	-	-	-	-
Naturgas	142	-	-	-	-
Förnybar/återvunnen/fossilfri bränsleanvändning	-	281	413	262	132
Biogas	-	281	413	262	132
Energianvändning, MWh					
Elektricitet***	41 280	42 459	38 775	38 852	36 260
Uppvärmning	89 081	82 724	82 608	76 022	72 738
Fjärrvärme	88 560	82 443	82 195	75 760	72 605
Eldningsolja	379	-	-	-	-
Naturgas	142	-	-	-	-
Biogas	-	281	413	262	132
Kyla	557	598	354	521	989
Fjärrkyla	557	598	354	521	989
Ej förnybar/fossil energi	49 983	40 762	10 204	8 696	7 665
Förnybar/återvunnen/fossilfri energi	80 934	85 018	111 533	106 700	102 322
Total energianvändning	130 917	125 780	121 737	115 395	109 987

Den faktiska energianvändningen, dvs. ej energiindexkorrigerad, har minskat under 2025 jämfört med basår samt föregående år.

Elektricitet kWh/m²***	34,7	31,2	27,4	27,6	25,3
Uppvärmning kWh/m² faktisk energianvändning	74,9	60,8	58,4	54,0	50,8
Uppvärmning kWh/m² energiindexkorrigerad	80,4	63,4	59,1	57,0	54,2

Intensitetstal avseende elektricitet och uppvärmning minskar jämfört med basår och föregående år. Intensitetstal redovisas per total yta inklusive garage.

Egen produktion av el från förnybara källor, MWh

Vindkraftsel	337 880	338 020	291 637	298 390	278 498
Solcellsproducerad el	n/a	1 006	1 930	3 200	3 492

Avyttring av 13 turbiner vid halvårsskiftet 2022. Ökad produktion av sol, till följd av ytterligare installation av solcellspaneler. Minskad produktion av vind jämfört med föregående år.

302-3: ENERGIINTENSITET

	2018*	2022	2023	2024	2025
kWh/m²	110	92	86	82	77

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

	2022	2023	2024	2025
Total reduktion	5 136	9 180	15 523	20 931
Reduktion el	-1 179	2 505	2 428	5 020
Reduktion ej energiindexkorrigerad värme	6 357	6 473	13 059	16 343
Reduktion kyla	-41	203	36	-432

Energianvändningen minskar avseende el och värme.

305: UTSLÄPP AV VÄXTHUSGASER CO₂e****
Absoluta tal anges i ton CO₂e och intensitetstal anges i kg CO₂e /m².

	2018		2022		2023		2024		2025		Kommentar 2025	
	Absolut	Intensitet	Absolut	Intensitet	Absolut	Intensitet	Absolut	Intensitet	Absolut	Intensitet		
Scope 1												
305-1 DIREKTA UTSLÄPP AV VÄXTHUSGASER												
Olja	102	0,086	–	–	–	–	–	–	–	–	Sedan 2020 har oljepannor fasats ut.	
Gas	30	0,026	0	0,000	0	0,000	0	0,000	0	0,000	Endast biogas används.	
Köldmedialäckage	n/a	n/a	1 264	0,929	444	0,314	477	0,339	424	0,296	Köldmedialäckage har minskat jämfört med 2024.	
Totalt Scope 1	132	0,112	1 264	0,929	444	0,314	477	0,339	424	0,296	Utsläppen i Scope 1 minskar jämfört med föregående år till följd av färre köldmedialäckage. 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	326	0,239	257	0,181	253	0,180	183	0,128	Visar vad utsläppen hade varit om vi inte hade haft enbart vindel och solen som fastighetsel. Redovisas enligt svensk elmix. År 2024 var den 5,05 g CO ₂ e /kWh (6,52), källa AIB.	
Fjärrvärme	5 097	4,288	3 826	2,811	3 888	2,747	3 049	2,165	2 798	1,955	Beräknas på använd energimängd och fjärrvärmeleverantörernas utsläpp. Fastigheter med avtal avseende lägre klimatpåverkan har beaktats. Utsläppet har minskat.	
Fjärrkyla	1	0,001	2	0,002	0	0,000	0	0,000	0	0,000	Fjärrkyla genererar ett marginellt utsläpp 2025.	
Totalt Scope 2 (marknadsbaserad)	5 098	4,289	3 829	2,812	3 888	2,747	3 049	2,165	2 798	1,955	Utsläppen i Scope 2 minskar. Intensitetstal redovisas per total yta inklusive garage.	
Scope 3												
305-3 ÖVRIGA INDIREKTA UTSLÄPP AV VÄXTHUSGASER												
Kategori 1. Inköpa varor och tjänster**												
Material till nyproduktion	n/a	n/a	11 564	154	10 923	157	1 361	116	4 565	99	Baseras på klimatberäkningar. Intensitetstal redovisas per BTA. Intensitetstal minskar.	
Kategori 3. Bränsle- och energirelaterade utsläpp												
Uppströms utsläpp från fjärrvärme och fjärrkyla	n/a	n/a	418	0,307	573	0,405	424	0,301	424	0,296	Avser utsläpp från fjärrvärmeleverantörernas bränsletransporter.	
Kategori 6. Tjänsteresor												
Bil	n/a	n/a	20	0,015	13	0,009	6	0,004	7	0,005	Bilresor med leasade eller personalägda bilar ökar marginellt. Redovisas enligt Trafikverkets handbok för luftföroreningar, 2020.	
Flyg	n/a	n/a	7	0,005	2	0,001	4	0,003	5	0,003	Avser inrikesresor. Klimatpåverkan från samtliga flygresor kompenseras genom köp av utsläppsätter.	
Taxi	n/a	n/a	0	0,000	0	0,000	0	0,000	0	0,000	Bolagets taxiresor genererar ett marginellt utsläpp.	
Tåg	n/a	n/a	0	0,000	0	0,000	0	0,000	0	0,000	Bolagets tågresor genererar ett marginellt utsläpp.	
Kategori 13. Uthyrda tillgångar												
Hyresgästernas elanvändning	n/a	n/a	76	0,11	49	0,07	50	0,07*****	40	0,05	Baseras på fastigheter med undermätning. Schablonvärden används för fastigheter utan undermätning. Intensitetstal redovisas per vägd bostadsyta (BOA).	
Totalt Scope 3			12 085		11 560		1 845		5 040		Utsläppen inom Scope 3 har ökat till följd av att ett större antal byggnationer redovisas år 2025 jämfört med föregående år. Intensitetstalen summeras inte då de baseras på olika typer av yta.	

305-5: MINSKNING AV UTSLÄPP AV VÄXTHUSGASER

	2018		2022		2023		2024		2025		Kommentar 2025
	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**	–	–	-332	-0,15	488	0,47	455	0,44	508	0,48	Minskning mot basår samt föregående år.
Scope 2*	–	–	1 269	1,48	1 210	1,54	2 049	2,12	2 300	2,33	Minskning mot basår samt föregående år. Avser fjärrvärme och fjärrkyla.
Scope 3**	n/a	n/a	17 033	–	17 558	–	27 273	–	24 078	–	Minskning mot basår samt ökning mot föregående år.

306-2: TOTAL AVFALLSVIKT PER TYP OCH HANTERINGSMETOD

Absoluta tal anges i ton och intensitetstal anges i kg.

	2018		2022		2023		2024		2025		Kommentar 2025
	Absolut	Intensitet	Absolut	Intensitet	Absolut	Intensitet	Absolut	Intensitet	Absolut	Intensitet	
Restavfall, till förbränning och energiåtervinning	n/a	n/a	3 439	5,02	3 182	4,60	3 304	4,78	3 253	4,38	Redovisningen baseras på viktdata från vissa kommuner, och i övriga fall på vårt bolagssnitt. Intensitetstal redovisas per vägd bostadsyta (BOA). Restavfallet och matavfallet minskar marginellt.
Matavfall, till kompostering och biogasproduktion	n/a	n/a	350	0,51	331	0,48	386	0,56	374	0,50	

401-1: NYANSTÄLLNINGAR OCH PERSONALOMSÄTTNING

Nyanställda 2025

Ålder	Antal personer	varav kvinnor/män	varav i Göteborg/Stockholm
Under 30 år	17	8/9	16/1
30-50 år	7	4/3	6/1
Över 50 år	1	1/0	0/1
Totalt	25	13/12	22/3

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. Förra årets siffror anges inom parentes.

	Kvinnors lön	Mäns lön
Inklusive koncernledning, exklusive vd	86 % (86)	117 % (116)
Exklusive koncernledning	83 % (84)	121 % (119)

406-1: DISKRIMINERINGSINCIDENTER OCH ÅTGÄRDER

Under 2025 har inga fall av diskriminering rapporterats.

GRI-index

GRI Standard	Upplysningar	Sida i årsredovisningen	Kommentar
Allmänna upplysningar			
GRI 1: Foundation 2021	GRI-index	85	
GRI 2: General disclosures 2021	2-1	Detaljer om organisationen	2, 12, 24
	2-2	Enheter som ingår i organisationens hållbarhetsredovisning	24, 54-55
	2-3	Redovisningsperiod och frekvens	82
	2-5	Extern granskning	82
	2-6	Aktiviteter, värdekedja och andra affärsrelationer	76, 78, 12-13, 20-21
	2-7	Anställda	77, 73, 82-84
	2-9	Styrningsstruktur och sammansättning	65-71
	2-22	Uttalande om strategi för hållbar utveckling	7
	2-23	Polycys	7, 72-78, 82
	2-28	Medlemskap i organisationer	82
	2-29	Intressentgruppers engagemang	72-78
	2-30	Kollektivavtal	77
GRI 3: Material topics 2021	3-1	Process för definition av redovisningens innehåll	72-73
	3-2	Väsentliga fokusområden	72-78, 82
Wallenstams väsentliga fokusområden			Agenda 2030 Mål UN Global Compact Principer*
Ekonomisk utveckling			
GRI 3: Material topics 2021	3-3	Hantering av väsentliga fokusområden	2-5, 15, 79-81, 86
GRI 201: Economic Performance 2016	201-1	Skapat och levererat direkt ekonomiskt värde	10-11, 16-17, 20-21, 27-28, 52
Antikorruption			10
GRI 3: Material topics 2021	3-3	Hantering av väsentliga fokusområden	7, 72-73, 80
GRI 205: Anti-corruption 2016	205-2	Kommunikation och utbildning i organisationens polycys och rutiner mot korruption	78, 80
Material			
GRI 3: Material topics 2021	3-3	Hantering av väsentliga fokusområden	72-75
GRI 305: Emissions 2016	305-3	Andra indirekta utsläpp av växthusgaser	83
Energi			
GRI 3: Material topics 2021	3-3	Hantering av väsentliga fokusområden	72-75
GRI 302: Energy 2016	302-1	Energianvändning inom organisationen	82
	302-3	Energiintensitet	82
	302-4	Minskning av energianvändning	82
Vatten			
GRI 3: Material topics 2021	3-3	Hantering av väsentliga fokusområden	74-75
GRI 303: Water and effluents 2018	303-5	Total vattenanvändning	82
Utsläpp			
GRI 3: Material topics 2021	3-3	Hantering av väsentliga fokusområden	72-75
GRI 305: Emissions 2016	305-1	Direkta utsläpp av växthusgaser	83
	305-2	Indirekta utsläpp av växthusgaser	83
	305-3	Andra indirekta utsläpp av växthusgaser	83
	305-4	Utsläpp av växthusgaser, intensitet	83
	305-5	Minskning av utsläpp av växthusgaser	84
Avfall			
GRI 3: Material topics 2021	3-3	Hantering av väsentliga fokusområden	74-75
GRI 306: Waste 2020	306-2	Total avfallsvikt per typ och hanteringsmetod	84
Anställningsförhållanden och arbetsvillkor			
GRI 3: Material topics 2021	3-3	Hantering av väsentliga fokusområden	72-78, 80
GRI 401: Employment 2016	401-1	Nyanställningar och personalomsättning	77, 82-84
Hälsa och säkerhet			
GRI 3: Material topics 2021	3-3	Hantering av väsentliga fokusområden	72-78, 80
Wallenstams Own Disclosure (WOD)	WOD-1	Sjukfrånvaro	77
Kundnöjdhet			
GRI 3: Material topics 2021	3-3	Hantering av väsentliga fokusområden	4, 76
Wallenstams Own Disclosure (WOD)	WOD-2	Resultat från kundundersökningar	4, 76
Mångfald och lika möjligheter			
GRI 3: Material topics 2021	3-3	Hantering av väsentliga fokusområden	72-78
GRI 405: Diversity and Equal Opportunity 2016	405-1	Mångfald i styrande organ och bland anställda	77, 29, 66, 70
	405-2	Andel lön fördelat mellan kvinnor och män	84
Inkluderande företagsklimat			
GRI 3: Material topics 2021	3-3	Hantering av väsentliga fokusområden	72-78
GRI 406: Non-discrimination 2016	406-1	Diskrimineringsincidenter och åtgärder	84

* 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.

EU-taxonomi

Wallenstam omfattas inte av EU:s taxonomiförordning, men rapporterar frivilligt i enlighet med dess principer. Kapitalutgifter avser investeringar i tillgångar, nyproduktion samt förvärv. Enligt EU-taxonomin definieras driftsutgifter som kostnader för löpande service och underhåll av anläggningstillgångar; dessa är begränsade och redovisas ofta som kapitalutgifter. Därför bedöms driftsutgifter inte vara av väsentlig betydelse för Wallenstams taxonomirapportering. Baserat på utestående gröna obligationer som emitterats enligt Wallenstams gröna ramverk daterat november 2022, ska den förenliga omsättningen i artikel 4.3 justeras till 0 Mkr och i artikel 7.7 justeras till 1 526 Mkr.

Räkenskapsår 2025															
Nyckeltal	Totalt	Andelen av verksamheter som omfattas av taxonomin	Verksamheter som är förenliga med taxonomikraven	Andel av verksamheten som är förenlig med taxonomikraven	Uppdelning efter miljömål för verksamheter som är förenliga med taxonomikraven						Andel av möjliggörande verksamhet	Andel av omställningsverksamhet	Ickebedömda verksamheter som anses vara ickeväsentliga	Verksamheter som är förenliga med taxonomikraven under föregående räkenskapsår (2024)	Andel av verksamheter som är förenliga med taxonomikraven under föregående räkenskapsår (2024)
					Begränsning av klimatförändringar	Anpassning till klimatförändringar	Vatten	Cirkulär ekonomi	Föreningar	Biologisk mångfald					
	SEK Mkr	%	SEK Mkr	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	SEK Mkr	%
Omsättning	3 256*	98	1 705	52	52	-	-	-	-	-	-	-	0	1 466	46
Kapitalutgifter	5 354**	92	1 267	24	24	-	-	-	-	-	-	-	0	1 187	54
Driftsutgifter	345	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	100	0	0

*Se koncernens resultaträkning

**Se koncernens not 15, 16, 17, 18 och 21

Omsättning													
Räkenskapsår 2025													
Ekonomiska verksamheter	Kod	Andel av omsättning som omfattas av taxonomikraven	Taxonomiförenlig omsättning	Andel av taxonomiförenlig omsättning	Miljömål för verksamheter som är förenliga med taxonomikraven						Möjliggörande verksamhet	Omställningsverksamhet	Andel som är förenlig med taxonomikraven av den andel som omfattas av taxonomikraven
					Begränsning av klimatförändringar	Anpassning till klimatförändringar	Vatten	Cirkulär ekonomi	Föreningar	Biologisk mångfald			
		%	SEK Mkr	%	%	%	%	%	%	%	E	T	%
Elproduktion från vindkraft	CCM 4.3	4	122	4	4	-	-	-	-	-			100
Förvärv och ägande av byggnader	CCM 7.7	95	1 583	49	49	-	-	-	-	-			51
Summa av förenligheten per mål					52	-	-	-	-	-			
Totalt omsättning		98	1 705	52	52	-	-	-	-	-			53

Kapitalutgifter													
Räkenskapsår 2025													
Ekonomiska verksamheter	Kod	Andel av kapitalutgifter som omfattas av taxonomikraven	Taxonomiförenliga kapitalutgifter	Andel av taxonomiförenliga kapitalutgifter	Miljömål för verksamheter som är förenliga med taxonomikraven						Möjliggörande verksamhet	Omställningsverksamhet	Andel som är förenlig med taxonomikraven av den andel som omfattas av taxonomikraven
					Begränsning av klimatförändringar	Anpassning till klimatförändringar	Vatten	Cirkulär ekonomi	Föreningar	Biologisk mångfald			
		%	SEK Mkr	%	%	%	%	%	%	%	E	T	%
Elproduktion från vindkraft	CCM 4.3	0	0	0	0	-	-	-	-	-			0
Förvärv och ägande av byggnader	CCM 7.7	92	1 267	24	24	-	-	-	-	-			26
Summa av förenligheten per mål					24	-	-	-	-	-			
Totalt kapitalutgifter		92	1 267	24	24	-	-	-	-	-			26

Definitioner

Aktiens direktavkastning

Föreslagen utdelning i procent av börskursen vid periodens slut.

Aktiens totalavkastning

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

Antalet aktier

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

Avkastning eget kapital

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

Avkastning totalt kapital

Resultat före skatt med återläggning av räntekostnader för senaste rullande tolv månadersperiod i förhållande till genomsnittlig balansomslutning. Se sid. ##.

Belåningsgrad

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

Bostadsfastighet

Fastighet som till övervägande del består av bostadsyta.

Börsvärde

Aktiekurs multiplicerat med registrerat antal aktier per balansdagen.

Driftnetto förvaltningsfastigheter

Hysesintäkter minus drift- och underhållskostnader samt fastighetsskatt.

Exploateringsfastighet

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

Förvaltningsresultat fastigheter

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

Förvaltningsresultat per aktie

Förvaltningsresultat för rullande tolv månader per genomsnittligt antal utestående aktier.

Genomsnittlig ränta

Periodens räntekostnader i relation till räntebärande medelskuld.

Genomsnittligt direktavkastningskrav, effektivt

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

Genomsnittligt återköpspris

Totalt pris för återköpta aktier inklusive courtage i förhållande till antal återköpta aktier.

Hyresvärde*

Hysesintäkter samt bedömd marknadshyra för vakanta ytor.

Jämförbart bestånd

Avser fastigheter som ingått i beståndet under hela rapporteringsperioden samt under hela jämförelseperioden. Fastigheter som förvärvats, sålts eller varit klassificerade som projektfastighet under perioden eller jämförelseperioden ingår inte.

Kassaflöde per aktie

Periodens kassaflöde i förhållande till genomsnittligt antal utestående aktier.

Kassaflöde från den löpande verksamheten per aktie

Periodens kassaflöde från den löpande verksamheten i förhållande till genomsnittligt antal utestående aktier.

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 utestående aktier för den senaste rullande tolv månadersperioden.

Resultat efter skatt per aktie

Periodens resultat efter skatt i förhållande till genomsnittligt antal utestående aktier.

Räntetäckningsgrad

Resultat före värdeförändringar och nedskrivningar med återläggning av finansnettot i förhållande till finansnettot.

Soliditet

Eget kapital i förhållande till balansomslutning vid periodens utgång.

Substansvärde

Eget kapital med tillägg av uppskjuten skatteskuld hänförlig till förvaltningsfastigheter.

Substansvärde per aktie

Koncernens substansvärde i relation till antal utestående aktier vid periodens utgång.

Uthyrningsgrad – ekonomisk

Vakanshyra i förhållande till total bashyra inkl. vakanshyra. Vakanshyran är exklusive garage, projekt samt frivillig tomställning. Avser årshyresvärde.

Uthyrningsgrad – yta

Uthyrd yta i förhållande till total yta, exklusive garage, projektfastigheter samt frivillig tomställning.

Värdeförändring förvaltningsfastigheter

Resultat av intäkter från periodens försäljning av förvaltningsfastigheter efter avdrag för omkostnader och fastigheternas bedömda marknadsvärde vid närmast föregående rapportperiod samt resultat av förändring av bedömt marknadsvärde för förvaltningsfastigheter jämfört med närmast föregående rapportperiod.

Återköpsgrad

Andel kommersiella kontrakt som förlängs i relation till andel uppsägningsbara kommersiella kontrakt.

Överskottsgrad

Driftnetto i procent av hyresintäkterna.

För mer information: www.wallenstam.se/ordlista

* Operationellt nyckeltal, anses inte vara alternativt nyckeltal enligt ESMA:s riktlinjer. Se sid. ##.

Wallenstam AB (publ) org.nr. 556072-1523

info@wallenstam.se

www.wallenstam.se

Telefon 031-20 00 00

Göteborg:

401 84 Göteborg

Besöksadress Kungssportsavenyen 2

Stockholm:

Box 19531, 104 32 Stockholm

Besöksadress Birger Jarlsgatan 64



WALLENSTAM