



WALLENSTAM

HÅLLBARHETSREDOVISNING 2022

Vd har ordet

2022 har varit ett speciellt år. Inledningen var stark och hoppfull med låga räntor och med en utplanande pandemi där vi alla såg fram emot att samhället och vår vardag snart skulle kunna återgå till det normala. Då invaderade Ryssland Ukraina och ingenting blev sig likt. Förutom allt det hemska med död och förintelse som ett krig innebär, förde det också med sig en rad effekter på Sverige, Europa och världen. Energikrisen blev ett faktum, brister i leveranssystem gjorde att utbudet inte hängde med efterfrågan och startskottet gick för en rusande inflation som ledde till att räntorna började dra i väg.

Säkrade räntor tidigt 2022

Vi valde att säkra en stor del av räntan redan under första kvartalet 2022. Wallenstam är naturligtvis inte opåverkade av ränteuppgångarna, men jag kan konstatera att vi agerade tidigt och att vi tack vare det definitivt har påverkats i lägre grad än vad vi annars hade gjort.

Vi har också en trygg bas i vår balansräkning där vi har en soliditet om 47 % och en belåningsgrad på 45 %. Vår verksamhet fungerar bra med ett driftnetto som ökar och ett förvaltningsresultat som ligger i paritet med föregående år trots ökade finansieringskostnader och försäljningar.

Vår position som bolag är stark när vi går in i en tid av stor osäkerhet. Ett bevis på detta är att styrelsen nu föreslår en utdelning på bibehållen nivå om 0,60 kronor per aktie.

Återköp av obligationer

Under 2022 har obligationsmarknaden i princip kollapsat. Wallenstam har valt att vara en liten aktör på obligationsmarknaden och under 2022 har vi – förutom de obligationer om 1 400 Mkr som förföll under året – även återköpt 410 Mkr av obligationslån med framtida förfall, och ersatt dem med banklån. Vi har kunnat göra det på ett smidigt sätt eftersom vi valt att inte ha någon rating, och därför inte behöver ta hänsyn till ratinginstitutens begränsningar. Med 890 Mkr utgör nu obligationer endast 3 % av vår finansiering, medan företagscertifikaten utgör 4 %. Hela 93 % av Wallenstams finansiering finns alltså i bank, vilket känns tryggt.

Systemförändring skapar oro på marknaden

2022 innebar en, för Wallenstams del, ovanligt stor aktivitet gällande fastighetsförsäljningar. Många av transaktionerna gjordes i sin helhet under 2022 men en del var kontrakterade redan under 2021. Sedan sommaren har det varit en låg aktivitet på transaktionsmarknaden i Sverige, en naturlig följd av den osäkerhet som den ökande inflationen har skapat. Vi befinner oss helt klart i en systemförändring, där samtliga aktörer på marknaden ska vänja sig

Jag känner mig trygg i den värdering som nu är gjord. Vi har våra bostadsfastigheter i de mest attraktiva bostadsområdena i de mest attraktiva regionerna – Göteborg och Stockholm.

vid att agera i en miljö med hög inflation efter många år med låg inflation. Plötsligt gäller inte parametrarna som man tidigare varit van vid. Själv har jag varit med om just en sådan systemförändring tidigare, på 1990-talet, då vi gick från hög inflation till låg inflation. Även då blev det en osäkerhet på marknaden kring vilka parametrar som skulle gälla, men detta visade sig med tiden – och så kommer det med all säkerhet bli den här gången också.

Höjda direktavkastningskrav

Värderingen på ett hus är inte en sanning förrän den dag man avyttrar det. Vi försöker ju alltid hamna så nära verkligheten som det går när vi gör våra värderingar. En osäker och avvaktande fastighetsmarknad samt högre räntekostnader resulterar i höjda direktavkastningskrav för 2022 om i snitt 0,4 procentenheter till 3,4 % på våra bostadsfastigheter och 0,4 procentenheter till 4,8 % på våra kommersiella fastigheter.

Jag känner mig trygg i den värdering som nu är gjord. Vi har våra bostadsfastigheter i de mest attraktiva bostadsområdena i de mest attraktiva regionerna – Göteborg och Stockholm. 230 000 personer står i Wallenstams egen kö för nyproducerade bostäder så efterfrågan finns. Efterfrågan finns också på våra kommersiella lokaler som är belägna i centrala Göteborg och i tider som de vi nu går in i, är efterfrågan alltid som störst på den mest attraktiva produkten.

Investeringar i nyproduktion

Pandemin medförde förseningar för många av Sveriges byggprojekt, och utvecklingen under 2022 har lett till att en hel del projektstarter har skjutits fram på obestämd tid. Vår egen nyproduktionsverksamhet löper på, om än i en något mindre skala. Vi kommer naturligtvis att färdigställa de projekt vi nu har i gång, och vi kommer att investera i nyproduktion även framöver, men inte i samma takt som vi



I december kunde vi, ett år i förtid, presentera vår nya affärsplan 2030 som innebär att vi ska uppnå ett substansvärde om 100 kronor per aktie.

har gjort historiskt. När vi startar nya projekt är vi oerhört noga med att leveranser är säkrade och att vi har en investeringskalkyl som vi känner oss trygga med. Till följd av inflation och materialbrist har vi lagt på en riskpremie och värderar projekten fullt ut när de är färdigställda.

Wallenstams klimatarbete

2022 var också året då elpriserna nådde nivåer som vi tidigare inte ens har varit i närheten av. Wallenstam beslutade redan 2007 att bli självförsörjande på förnybar energi, och det blev startskottet för vindkraften. I den energikris som vi alla nu befinner oss i, känns det bra att denna hållbarhetssatsning även kan ses som en försäkring för bolaget ur ett kostnadsperspektiv.

Jag tror att det är absolut nödvändigt att ta klimatfrågan på allvar. Dels för miljön i stort, dels för kunna finansiera sin verksamhet framöver, eftersom investerares kommer att leta efter de bolag som har klimatet på sin agenda. Vi jobbar för att fortsätta sänka våra utsläpp i byggverksamheten, liksom i vårt befintliga bestånd. Vi planerar att återinvestera i våra vindkraftverk för att öka både livslängd och effektivitet. Utöver vindkraften satsar vi på solceller, som vi installerar på de fastigheter där det är möjligt. Dessutom uppgraderar vi löpande fastigheterna med ny teknik och optimerad drift.

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

Ny affärsplan och nya möjligheter

Ja, 2022 har verkligen varit ett speciellt år! I december kunde vi, ett år i förtid, presentera vår nya affärsplan 2030 som innebär att vi ska uppnå ett substansvärde om 100 kronor per aktie. Ett utmanande mål i en tid med många osäkerhetsfaktorer och en lång tidshorisont där mycket kan hända. Wallenstam har skapat sig en unik sits för att kunna tillvarata eventuella möjligheter som kan uppkomma i osäkrare tider, men är samtidigt varken opåverkade av omvärlden eller utan utmaningar runt hörnet. Dessa kommer vi ta oss an tillsammans, alla fantastiska medarbetare i Wallenstam som med stort engagemang bidrar till bolagets utveckling.

Hans Wallenstam, vd

Wallenstams hållbarhetsredovisning

Wallenstam vill bidra till ett bättre samhälle, idag och för kommande generationer. Vi vill ta ansvar för den påverkan vår verksamhet har på samhället, klimatet och miljön. Som en del i hållbarhetsarbetet stödjer Wallenstam FN-initiativet Global Compact och detta avsnitt utgör vår Communication on Progress.

Vi anser att ett integrerat hållbarhetsarbete och starkt samhällsengagemang går hand i hand med långsiktig lönsamhet, därför är hållbarhet en central del av 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 bidra till en hållbar utveckling har Wallenstam valt att prioritera fem globala mål (SDG:er) avseende social, ekologisk och ekonomisk hållbarhet inom FN:s Agenda 2030. Därtill har vi upprättat klimatmål som syftar till att minska klimatpåverkan från vår nyproduktion och förvaltning.

Styrning av hållbarhetsarbetet

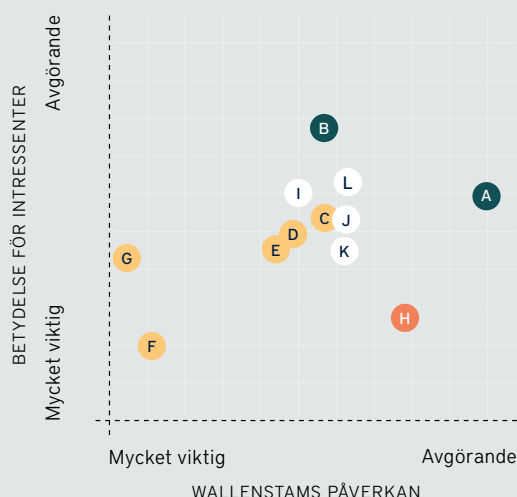
Wallenstams hållbarhetsarbete baseras på bolagets

hållbarhetspolicy och strategi samt på de implementerade klimatmålen. Arbetet omfattar alla delar av verksamheten och samtliga ledare har ett ansvar att driva hållbarhetsarbetet. Resultaten följs upp och rapporteras regelbundet av hållbarhetschef till koncernledning och styrelse. Vd är ytterst ansvarig för arbetet med de väsentliga aspekter och risker som prioriteras i Wallenstams hållbarhetsarbete.

Wallenstam har hållbarhetsrapporterat sedan 2006 och rapporteringen har sedan 2010 inspirerats av standarden GRI (Global Reporting Initiative). Vi har under året även rapporterat våra utsläpp av växthusgaser och andra klimatrelaterade uppgifter till CDP (Carbon Disclosure Project). Wallenstam har i år valt att frivilligt redovisa hur stor del av bolagets tillgångar som linjerar med den nya EU-taxonomin, detta trots att bolaget har färre än 500 anställda och därmed inte omfattas av rapporteringskrav.

VÄSENTLIGA HÅLLBARHETSDOMRÅDEN BASERAT PÅ INTRESSENTDIALOG

Genomförd 2018 med kalibrering 2021



Stabil ekonomi och antikorrupcion

- A Ekonomi i balans
- B Antikorrupcion

Kund

- H Kundnöjdhet

Sociala förhållanden och personal

- C Schyssta arbetsvillkor
- D Trygg och säker arbetsmiljö
- E Inkluderande företagskultur
- F Mångfald och jämställdhet
- G Leverantörer

Klimat och miljö

- I Växthusgaser
- J Energieffektivitet
- K Avfallshantering
- L Hållbara byggnadsmaterial

Uppförandepolicy och regelefterlevnad

Inom bygg- och fastighetsbranschen finns risker relaterade till bland annat arbetsmiljö, korruption, mänskliga rättigheter, klimat och miljö. Vår uppförandepolicy med tillhörande riktlinjer bygger på bolagets kärnvärden – respekt, engagemang, utveckling – och tydliggör hur Wallenstam vill agera som bolag. Målsättningen är att ta ett miljömässigt, socialt och affärsmässigt ansvar i allt vi gör. Vi följer lagar och regler, samt tillämpar ansvarsfulla affärsmetoder som präglas av hög affärsmoral och god affärssed. Utbildning och information om uppförandepolicyn samt specifika riktlinjer om exempelvis antikorruption är obligatorisk för alla anställda, inklusive koncernledning och styrelse. Genom att bilägga bolagets uppförandepolicy till samtliga tecknade samarbetsavtal med entreprenörer säkerställer vi att de följer uppförandepolicyn och agerar enligt den.

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

Etiskt råd

Wallenstams etiska råd driver koncernens centrala arbete med etik och antikorruption samt genomför riskanalyser inom området och föreslår eventuella åtgärder. De säkerställer också att alla anställda på Wallenstam informeras om relevanta frågor avseende affärsetik och korruption. Det har inte kommit in något ärende till etiska rådet under året där det har funnits behov av vidare utredning. Wallenstam har även en visselblåsarfunktion som kan användas såväl internt som externt och som finns tillgänglig via länk på Wallenstams hemsida. Till vår visselblåsarfunktion har ett ärende inkommit under 2022. Ärendet hanteras enligt gällande rutiner men kvalificeras inte som ett visselblåsarärende.



Utbildning och information om uppförandepolicyn samt specifika riktlinjer om exempelvis antikorruption är obligatorisk för alla anställda.

Klimat och miljö



Förnybar energi

Vår satsning på förnybar energi är ett sätt för oss att ta ansvar för vår klimatpåverkan. Då vi producerar mer elenergi än våra fastigheter förbrukar är vår fastighetsel helt förnybar, så har det varit sedan 2013. Våra 53 vindkraftverk finns mellan Gästrikland och Skåne med en installerad effekt om totalt 112 MW (143). Under året har vi fortsatt att aktivt arbeta med solcellsinstallationer och vi har hittills installerat närmare 6 300 solcellspaneler på våra fastigheter. Därtill undersöker och utvärderar vi även andra tekniska lösningar för hållbar energihushållning, såsom effektereglering och energilagring.



Totalt under året har våra vindkraftverk producerat 338 GWh (353) och våra solceller har producerat 1 006 MWh (258). Vi arbetar kontinuerligt med att öka tillgängligheten på våra verk, det vill säga att minimera den tid som verken inte producerar på grund av driftstörningar eller planerade driftstopp. Det gör vi genom att exempelvis utföra underhållsarbete vid tidpunkter när det inte blåser. Under 2022 uppgick tillgängligheten till 97 % (97). Vindkraftsproduktionen optimeras också kontinuerligt genom olika typer av kapacitetshöjande ombyggnationer och uppgraderingar, bland annat ny mjukvara som ger effektivare produktion.

Wallenstam äger inget elnät, därför levereras den el vi producerar till den nordiska elmarknaden. Vi köper sedan förnybar vindkraftsel från den nordiska elmarknaden till verksamheten. Då vi producerar minst lika mycket elenergi som våra fastigheter använder är vi självförsörjande på förnybar el.

Fokus på resurser

Det är viktigt att resurser används på ett effektivt sätt. Resurser omfattar flera delar, såsom byggnadsmaterial, återvinning och

avfallshantering. I vår nyproduktionsverksamhet arbetar vi med klimatberäkningar för att kunna effektivisera materialanvändandet och begränsa projektets totala klimatpåverkan. Vi har även fortsatt arbetet med att minska restavfallet från våra fastigheter, genom utökad möjlighet till sortering för bostadshyresgäster såväl som för lokalhyresgäster. En framgångsrik insats är de textilkärl som vi i samarbete med Human Bridge placerar ut vid våra fastigheter. Vi har även i år ökat antalet utplacerade kärl. Sammanlagt har vi under året samlat in 41 ton (29) textilier.

För att skapa förutsättningar för återbruk i stadsutvecklingsprojektet Mera Älta i Nacka har vi samarbetat med en arkitekt specialiserad på innovation inom cirkulärt byggande. I Älta ska Wallenstam bygga cirka 1 250 nya bostäder i sammanlagt sju kvarter. Första steget var att utföra en resurskartläggning för att kartlägga projektets resurser. Målet med återbruksprojektet är att återbruka befintligt material i andra projekt, antingen i vår egen projektportfölj eller i samverkan med andra aktörer. Wallenstam är också en av flera aktörer i handslaget för cirkulärt byggande i Göteborgs Stad, för att tillsammans med flera andra aktörer i branschen utveckla och etablera en marknad för återbruk.

Hållbara transporter för hyresgäster och medarbetare

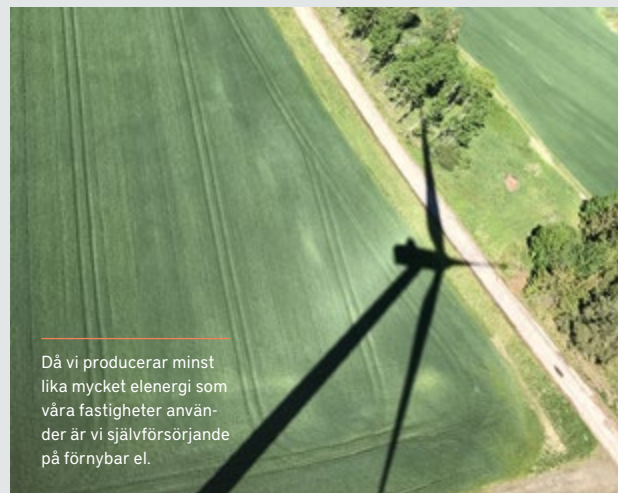
För att kunna erbjuda våra hyresgäster praktiska och miljövänliga transportlösningar arbetar vi med olika mobilitetslösningar.



Ett exempel är stadsutvecklingsprojektet Kallebäcks Terrasser där våra hyresgäster får tillgång till bland annat bilpool, cykelpool med last- och elcyklar samt cykelstudios. Både i nyproduktion och i vissa befintliga fastigheter installerar vi idag

laddningsmöjligheter för elfordon.

Wallenstams medarbetare uppmuntras till kollektivt resande. Elcyklar finns tillgängliga för kortare transporter vilket möjliggör koldioxidfria resor i tjänst. Därtill har vi en bilpool med enbart elbilar.



Då vi producerar minst lika mycket elenergi som våra fastigheter använder är vi självförsörjande på förnybar el.

Utveckling för minskad klimat- och miljöpåverkan

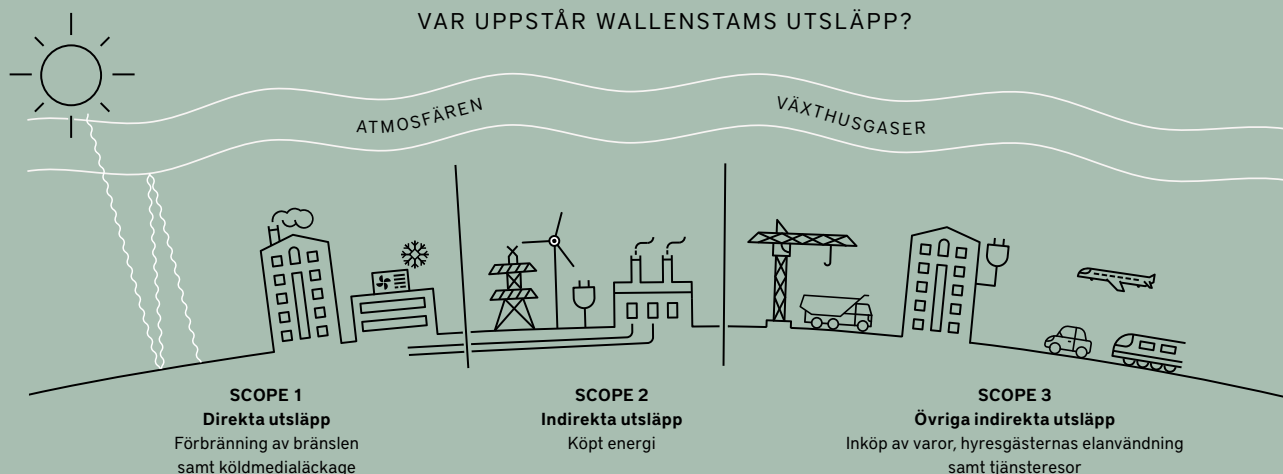
Vi lägger stor vikt vid att begränsa klimat- och miljöpåverkan i vår produktion, drift och förvaltning av fastigheter. År 2013 blev Wallenstam som första fastighetsbolag i Sverige självförsörjande på förnybar elenergi. Vi mäter och optimerar driften av våra fastigheter för att kunna minska energi- och resursanvändningen. Wallenstam ställer sig bakom regeringsinitiativet "Färdplan för fossilfri konkurrenskraft – Uppvärmningsbranschen". Vi har investerat i Ferroamp, ett börsnoterat företag som utvecklar nya verktyg för att styra fastigheternas elsystem. Deras installationer och anläggningar använder vi i dagsläget i delar av vår nyproduktion. Under året har vi även gått med i samarbetet HS30, vilka verkar för att skapa en mer hållbar bostadsbransch i Mälardalsregionen.

Wallenstam ska miljöcertifiera samtlig nyproduktion enligt Miljöbyggnad Silver. I dagsläget är elva av våra bostadsfastigheter miljöcertifierade. I vårt kommersiella bestånd har Umami Centralkvarteret certifierats enligt BREEAM In-Use, samt tre fastigheter enligt Miljöbyggnad iDrift. Både vårt huvudkontor i Göteborg samt vårt regionkontor i Stockholm certifierades till nivå Guld. Vårt huvudkontor vann under året pris i kategorin Miljöbyggnad iDrift i tävlingen Sweden Green Building Awards 2022.



FRÅN SALU-
TILL PADELHALL

Under 2021 monterades den tillfälliga saluhallen på Östermalmstorg i Stockholm ner och fick nytt liv som padelhall i Mölnlycke. Detta fullskaliga återbruksprojekt fick 2022 motta priset Årets cirkulära bygginitiativ på Återvinningsgalan, arrangerad av tidningen Recycling.



Wallenstams klimatmål 2019–2023

Under 2020 antog koncernledningen fyra klimatmål med syfte att minska vår klimatpåverkan. Affärsplanen 2019–2023 avslutades ett år tidigare än planerat och därmed slutrapporteras även affärsplanens klimatmål 2022. Samtliga mätbara klimatmål har uppnåtts.



Mål: Minska CO₂-utsläppen från byggverksamheten med 10 % per kvadratmeter. (Scope 3)

Utfall*: -13,4 %

Kommentar: I flertalet av våra projekt har klimatberäkningar utförts i planeringsstadiet vilket bland annat har resulterat i mer klimatvänliga materialval. Konstruktionsoptimeringar har utförts för att minska mängden material, exempelvis har håldäcksbjälklag visat sig vara effektivt för att minska mängden betong. Dessutom har återbruksprojekt bidragit till den totala minskningen.



Mål: Minska CO₂-utsläppen från fastigheternas energianvändning med 15 % per uppvärmd kvadratmeter. (Scope 1 & 2)

Utfall*: -28,7 %

Kommentar: För att komplettera vår elproduktion från vind har solcellsinstallationer utförts. Vi har även moderniserat ytterligare fjärrvärmecentraler, optimerat fler värmesystem och återvunnit värme från fastigheternas spillvatten. Fjärrvärme har successivt blivit renare och vårt fastighetsbestånd har blivit energieffektivare tack vare att nyproducerade fastigheter tillförs i förvaltningen.



Mål: Minska fastigheternas restavfall med 10 % per kvadratmeter. (Scope 3)

Utfall*: -25,7 %

Kommentar: Vi har förbättrat möjligheterna för källsortering i våra fastigheter. Till exempel har miljörummen gjorts mer estetiskt tilltalande och kompletterats med fler sorteringsfraktioner. Antalet klädsamlingskärl har också utökats. Vi har även arbetat med att kontinuerligt informera våra hyresgäster för att öka sorteringsgraden och minska restavfallet.



Mål: Genomföra tjänsteresor med elbil, tåg eller via fullt klimatkompenserad och biobränslebaserad flygresor. (Scope 3)

Kommentar: Wallenstams tjänsteresor har till största del genomförts på ett klimatneutralt sätt under 2022. Bolaget har elcyklar samt en bilpool bestående av enbart elbilar som kan användas vid tjänsteresor.

* Ackumulerat utfall åren 2020–2022, med basår 2019.

Wallenstams klimatmål 2023–2030

Bygg- och fastighetssektorn står för en stor del av den totala koldioxidbelastningen i samhället. Detta gör att arbetet för minskade utsläpp är ett prioriterat område för Wallenstam. Under året har vi tagit nästa steg i hållbarhetsarbetet genom att sätta nya vetenskapligt baserade klimatmål i linje med Parisavtalet. Målen antogs under hösten 2022 av det globala klimatsamarbetet Science Based Targets initiative (SBTi). De nya klimatmålen innebär att Wallenstam ska minska sina utsläpp med 50 % inom scope 1 och 2 till och med år 2030, med 2018 som basår. Utöver SBTi:s validerade mål har även ett frivilligt mål definierats inom scope 3 enligt SBTi:s metodik, där utsläppen från byggverksamheten ska minska med 55 % till och med 2030, med basår 2019.



Socialt ansvar



Stadsutveckling för trygga och hållbara områden

Det finns ett stort behov av bostäder i Sverige. Wallenstam bygger främst hyresrätter för egen förvaltning, det innebär att vi tar ansvar för fastigheterna och områdena under en lång tid. Detta skapar ett långsiktigt och hållbart perspektiv både när vi utvecklar och producerar våra fastigheter.

Vi strävar efter att skapa trygga och välkomnande områden och fastigheter, som människor vill bo i, arbeta i och besöka. Det gör vi genom att redan under projektering och detaljplanearbete i stadsutvecklingsprojekt planera för olika slags verksamheter såsom kontor, affärer samt äldre- och barnomsorg. Vi utvecklar även våra befintliga fastigheter och genomför aktiviteter i samverkan med våra kommersiella kunder, staden och andra aktörer i samhället. Syftet är att skapa en levande innerstad.

Wallenstam har ett innovationsråd som arbetar med att skapa nya hållbara lösningar för framtidens boende och stadsplanering. Vi deltar även i forskning och utveckling inom stadsutveckling, byggnation och förvaltning. Vi stödjer och samarbetar med exempelvis Johanneberg Science Park och stiftelsen Tryggare Sverige.

I arbetet för ökad trygghet gör vi en rad insatser både i löpande förvaltning och som punktinsatser. Ett exempel är att genom samarbete arbeta aktivt för att förhindra våld i nära relationer. Ett annat är Wallenstam-appen där våra bostadshyresgäster kan lära känna och kommunicera med sina grannar, vilket bidrar till ökad trygghet och gemenskap.

Samhällsengagemang för minskat utanförskap

Wallenstam vill engagera sig och ta ett långsiktigt samhällsansvar genom att skapa stadsdelar där alla kan känna sig inkluderade. Vi stöttar utsatta grupper och människor som står utanför samhället samt möjliggör en aktiv fritid för ungdomar i lokalsamhället där vi verkar. Exempel på insatser är att upplåta lokaler till föreningar, skapa mötesplatser och stödja olika former av aktiviteter.

Därutöver samarbetar vi med organisationer som arbetar för minskat utanförskap och hjälper människor att komma in på arbetsmarknaden. Samarbete och stöd sker främst genom sponsring samt genom icke-kommersiella samarbeten, det vill säga gåvor. Årligen ska 1 % av Wallenstams förvaltningsresultat gå till dessa icke-kommersiella samarbeten.

Mänskliga rättigheter

Att ha ett hem är ett grundläggande behov och det utgör en viktig del i ett fungerande samhälle. Idag råder det stor brist på bostäder. Vi vill bidra till fler hem genom att bygga och förvalta bostäder, främst hyresrätter, i trygga och levande stadsdelar. Under 2022 byggstartade vi vår 10 000:e lägenhet sedan millennieskiftet, och vi färdigställde 710 lägenheter under året.

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

Jämställdhet och mångfald

Jämställdhets- och mångfaldsfrågorna är integrerade i hela organisationen och i vårt arbetssätt. Arbetsgivare ska tillsammans med arbetstagare samverka för att uppnå jämställdhet och mångfald, samt verka för en organisation där diskriminering kopplat till samtliga diskrimineringsgrunder förebyggs. Vi arbetar för att kvinnor och män ska ha samma förutsättningar, såväl vid rekryteringar som i utvecklingssatsningar och lönesättning. Vår uppförandepolicy är tydlig med att diskriminering inte får förekomma.

NÅGRA AV ORGANISATIONERNA SOM VI SAMARBETAR MED

- Barn i Nöd
- Stadsmissionen i Stockholm, Göteborg och Uppsala
- Räddningsmissionen
- Project Playground
- Barnens Ö
- BRIS
- Stiftelsen Läxhjälp
- Mitt Liv
- Idrott utan gränser
- Pixbo Wallenstam
- Älta IF
- KFUM Uppsala basket

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, klimat- och kostnadseffektivitet i hela verksamheten, samt fokus på orter med 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 våra kunder, samhället i stort samt för företagets medarbetare och ägare.

Grön finansiering utgör 31 % av Wallenstams totala finansiering. Gröna banklån och gröna obligationer används för att finansiera våra vindkraftverk, våra miljöcertifierade fastigheter samt ett antal av de fastigheter som innehar energiklass B eller bättre. Samtliga obligationer som Wallenstam emitterar är gröna och emitteras enligt vårt gröna ramverk. Under året har vi förnyat vårt gröna ramverk, vilket återigen erhöll det högsta betyget, Dark Green.

Wallenstams leverantörskedja

Vid upphandling av entreprenörer och vid inköp av tjänster avtalas vilket ansvar våra partners ska ta för affäretik, klimat, miljö, arbetsförhållanden, säkerhet med mera. Som beställare har Wallenstam både ansvar och möjlighet att påverka leverantörskedjan.

Vi strävar efter nära och långsiktiga samarbeten som gör att vi kan utvecklas tillsammans med våra samarbetspartners. Våra Wallenstam Partners utför fastighetsskötsel och underhåll. I vår nyproduktionsverksamhet arbetar vi tillsammans med entreprenörer och leverantörer som i sin tur ofta använder underentreprenörer och underleverantörer. Sammantaget anlitar vi fler än 3 000 leverantörer i vår verksamhet. Vanligen har våra leverantörer sin hemvist i Sverige, men till exempel inköp av byggmaterial görs även från andra länder i Europa och övriga världen.

Global Compact

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



EU-taxonomin

EU-taxonomin är en förordning som syftar till att definiera vilka tillgångar som kan anses vara hållbara i placerings- och investeringshänseende enligt sex miljömål, varav två i dagsläget har definierats. Wallenstam träffas inte av ett legalt rapporteringskrav då bolaget har färre än 500 anställda, men vi har valt att frivilligt redovisa hur stor del av våra tillgångar som definieras som hållbara enligt taxonomin då dessa väsentligt bidrar till miljömål 1 (Begränsning av klimatpåverkan). Efter analys av Wallenstams verksamhet bedöms bolaget möta förordningens tekniska granskningskriterier avseende artiklarna 4.3 *Elproduktion från vindkraft* samt 7.7 *Förvärv och ägande av byggnader*. Wallenstam utför inte några entreprenader i egen regi, utan har endast rollen som beställare i vår nyproduktion, varför vi bedömer att vi inte omfattas av ytterligare artiklar.

Vi har granskat och bedömt våra tillgångar baserat på ovanstående antaganden samt den information och de tolkningar som finns gällande taxonomin i dagsläget. Våra avgränsningar och bedömningar baseras på underlag från branschorganisationen Fastighetsägarna erhållna per

Wallenstam träffas inte av ett legalt rapporteringskrav då bolaget har färre än 500 anställda, men har valt att frivilligt redovisa hur stor del av tillgångarna som definieras som hållbara enligt EU-taxonomin.



december 2022, vilka har tolkat taxonomins formuleringar och gjort dem applicerbara på den svenska fastighetsbranschen. Avseende miljömål 1 omfattas fastigheter som har energiklass A enligt dess energideklaration. Därtill omfattas de fastigheter vars energianvändning ryms inom de 15 % bästa (Topp 15 %) av det nationella byggnadsbeståndet. För att definiera Topp 15 % har Fastighetsägarna tagit hjälp av CIT Energy Management vilka har upprättat gränsvärden avseende byggnaders energiprestanda.

För de fastigheter som uppfyller miljömål 1 har en klimatriskkartläggning utförts, för att klargöra att dessa inte negativt påverkar miljömål 2. För de fastigheter som bedöms klimatriskutsatta har en detaljerad klimatriskanalys utförts.

Antaganden, avgränsningar och förtydliganden

Det finns osäkerheter i tolkningen av vilka ekonomiska aktiviteter som uppfyller taxonomins kriterier, och EU:s arbete med att förtydliga förordningen har blivit senarelagt under året. Wallenstam har därför valt en måttfull tolkning av kriterierna, och hellre valt att definiera färre ekonomiska aktiviteter som gröna, snarare än fler.

Med anledning av dessa kvarstående frågor har Wallenstam gjort en rad antaganden, avgränsningar och förtydliganden:

- » Ett antal energideklarationer gällande nyproducerade fastigheter är utförda på energiberäkningar.
- » Då EU enbart har publicerat tekniska granskningskriterier avseende miljömål 1 och 2 redovisar vi endast dessa två mål. De tabellförslag som FAR har upprättat baseras på sex miljömål, därmed har vi gjort ett avsteg från FAR:s tabellformat.
- » Kapitalutgifterna inkluderar investeringar i linjerade tillgångar samt investeringar i nyproducerade byggnader som vid färdigställande kommer att vara linjerade tillgångar.
- » Avseende artikel 4.3 *Elproduktion från vindkraft* har vi valt att betrakta samtliga driftkostnader som taxonomiomfattade.
- » Gällande påverkan på vindkraftverkens värde till följd av klimatförändringar har bedömning gjorts att konsekvenser av klimatrisker inte kommer uppstå under verkens återstående tekniska livslängd.
- » I omsättningen ingår samtliga hyrestillägg.

Andel av omsättningen från produkter eller tjänster som är förknippade med ekonomiska verksamheter som är förenliga med taxonomikraven – upplysningar som omfattar år 2022.

Ekonomiska verksamheter (1)	Kod/koder (2)	Absolut omsättning (3)	Andel av omsättning (4)	Kriterier för väsentligt bidrag		Kriterier avseende att inte orsaka betydande skada (DNSH)						Minimiskyddsåtgärder (17)	Taxonomiförenlig andel av omsättningen, år 2022 (18)
				Begränsning av klimattförändringar (5)	Anpassning till klimattförändringar (6)	Begränsning av klimattförändringar (11)	Anpassning till klimattförändringar (12)	Vatten och marina resurser (13)	Cirkulär ekonomi (14)	Biologisk mångfald och ekosystem (16)			
		Mkr (SEK)	%	%	%	Ja/Nej	Ja/Nej	Ja/Nej	Ja/Nej	Ja/Nej	Ja/Nej		%
A. VERKSAMHETER SOM OMFATTAS AV TAXONOMIN													
A.1. Miljömässigt hållbara (taxonomiförenliga) verksamheter													
Elproduktion från vindkraft	4.3	200	7,4	100		-	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	7,4
Förvärv och ägande av byggnader	7.7	810	30,0	100		-	Ja	-	-	-	Ja	Ja	30,0
De miljömässigt hållbara (taxonomiförenliga) verksamheternas omsättning (A.1)		1 010	37,4										37,4
A.2. Verksamheter som omfattas av taxonomin men som inte är miljömässigt hållbara (ej taxonomiförenliga)													
Elproduktion från vindkraft	4.3	0	0										
Förvärv och ägande av byggnader	7.7	1 680	62,1										
Omsättningen hos de verksamheter som omfattas av taxonomin men som inte är miljömässigt hållbara (ej taxonomiförenliga) (A.2)		1 680	62,1										
Totalt (A.1+A.2)		2 691	99,5										37,4

B. VERKSAMHETER SOM INTE OMFATTAS AV TAXONOMIN			
Omsättningen hos verksamheter som inte omfattas av taxonomin (B)		14*	0,5
Totalt (A+B)		2 705**	100

1. Då rapportering upprättas frivilligt omfattar tabellerna i år ej kolumner avseende (15), (19), (20) och (21).
 2. 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 0 Mkr (SEK).
- * Övriga intäkter enligt not 11.
 ** Not 3 och 11.

Andel av kapitalutgifterna från produkter och tjänster som är förknippade med ekonomiska verksamheter som är förenliga med taxonomikraven – uppgifter som omfattar år 2022.

Ekonomiska verksamheter (1)

Andel av kapitalutgifterna från produkter och tjänster som är förknippade med ekonomiska verksamheter som är förenliga med taxonomikraven – uppgifter som omfattar år 2022.	Kod/koder (2)	Absoluta kapitalutgifter (3)	Andel av kapitalutgifter (4)	Kriterier för väsentligt bidrag		Kriterier avseende att inte orsaka betydande skada (DNSH)						Minimiskyddsåtgärder (17)	Taxonomiförenlig andel av kapitalutgifterna, år 2022 (18)
				Begränsning av klimatförändringar (5)	Anpassning till klimatförändringar (6)	Begränsning av klimatförändringar (11)	Anpassning till klimatförändringar (12)	Vatten och marina resurser (13)	Cirkulär ekonomi (14)	Biologisk mångfald och ekosystem (16)			
Ekonomiska verksamheter (1)		Mkr (SEK)	%	%	%	Ja/Nej	Ja/Nej	Ja/Nej	Ja/Nej	Ja/Nej	Ja/Nej	%	
A. VERKSAMHETER SOM OMFATTAS AV TAXONOMIN													
A.1. Miljömässigt hållbara (taxonomiförenliga) verksamheter													
Elproduktion från vindkraft	4.3	0	0	100		-	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	0	
Förvärv och ägande av byggnader	7.7	1 649	36,8	100		-	Ja	-	-	-	Ja	36,8	
Kapitalutgifter för de miljömässigt hållbara (taxonomiförenliga) verksamheterna (A.1)		1 649	36,8									36,8	
A.2. Verksamheter som omfattas av taxonomin men som inte är miljömässigt hållbara (ej taxonomiförenliga)													
Elproduktion från vindkraft	4.3	0	0										
Förvärv och ägande av byggnader	7.7	2 033	38,0										
Kapitalutgifter för verksamheter som omfattas av taxonomin men som inte är miljömässigt hållbara (ej taxonomiförenliga) (A.2)		2 033	38,0										
Totalt (A.1+A.2)		3 682	74,8									74,8	

B. VERKSAMHETER SOM INTE OMFATTAS AV TAXONOMIN		
Kapitalutgifter hos verksamheter som inte omfattas av taxonomin (B)	797	25,2
Totalt (A+B)	4 479*	100

1. Då rapportering upprättas frivilligt omfattar tabellerna i år ej kolumner avseende (15), (19), (20) och (21).
2. A.1 omfattar investeringar i nybyggnation samt investeringar i befintligt fastighetsbestånd.
- * Not 14, 15 och 17.

Andel av driftsutgifterna från produkter och tjänster som är förknippade med ekonomiska verksamheter som är förenliga med taxonomikraven – uppgifter som omfattar år 2022.

Ekonomiska verksamheter (1)

Andel av driftsutgifterna från produkter och tjänster som är förknippade med ekonomiska verksamheter som är förenliga med taxonomikraven – upplysningar som omfattar år 2022.				Kriterier för väsentligt bidrag		Kriterier avseende att inte orsaka betydande skada (DNSH)						Minimiskyddsåtgärder (17)	Taxonomiförenlig andel av driftsutgifterna, år 2022 (18)
Kod/koder (2)	Absoluta driftsutgifter (3)	Andel av driftsutgifter (4)	Begränsning av klimatförändringar (5)	Anpassning till klimatförändringar (6)	Begränsning av klimatförändringar (11)	Anpassning till klimatförändringar (12)	Vatten och marina resurser (13)	Cirkulär ekonomi (14)	Biologisk mångfald och ekosystem (16)				
Ekonomiska verksamheter (1)	Mkr (SEK)	%	%	%	Ja/Nej	Ja/Nej	Ja/Nej	Ja/Nej	Ja/Nej	Ja/Nej	Ja/Nej	%	
A. VERKSAMHETER SOM OMFATTAS AV TAXONOMIN													
A.1. Miljömässigt hållbara (taxonomiförenliga) verksamheter													
Elproduktion från vindkraft	4.3	64	29,8	100		Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	29,8	
Förvärv och ägande av byggnader	7.7	31	14,4	100		Ja	-	-	-	Ja	Ja	14,4	
Driftsutgifter för de miljömässigt hållbara (taxonomiförenliga) verksamheterna (A.1)		95	44,2									44,2	
A.2. Verksamheter som omfattas av taxonomin men som inte är miljömässigt hållbara (ej taxonomiförenliga)													
Elproduktion från vindkraft	4.3	0	0										
Förvärv och ägande av byggnader	7.7	119	55,8										
Driftsutgifter för verksamheter som omfattas av taxonomin men som inte är miljömässigt hållbara (ej taxonomiförenliga) (A.2)		119	55,8										
Totalt (A.1+A.2)		214	100									44,2	

B. VERKSAMHETER SOM INTE OMFATTAS AV TAXONOMIN		
Driftsutgifter hos verksamheter som inte omfattas av taxonomin (B)	0	0
Totalt (A+B)	214*	100

1. Då rapportering upprättas frivilligt omfattar tabellerna i år ej kolumner avseende (15), (19), (20) och (21).
2. Baserat på utestående gröna obligationer som emitterats enligt Wallenstams gröna ramverk daterat april 2019, ska driftsutgifterna i artikel 4.3 i A.1 justeras till 0 Mkr (SEK).
- * Motsvarar de driftsutgifter som ska ingå enligt taxonomins definition.

Riskhantering och möjligheter

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

kontinuerligt arbete som pågår och utvecklas löpande och bolagets compliancefunktion ansvarar för uppföljningen.

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

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.



Beskrivning av möjlighet

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



Wallenstams hantering

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

Samarbetspartners



Beskrivning av risk

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



Beskrivning av möjlighet

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



Wallenstams hantering

- » Utvecklar långsiktiga relationer och 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.

Informations- och IT-säkerhet



Beskrivning av risk

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



Beskrivning av möjlighet

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



Wallenstams hantering

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

Finansiering

**Beskrivning av risk**

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

**Beskrivning av möjlighet**

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

**Wallenstams hantering**

- » Närhet till marknaden och bankerna. Goda relationer med flera olika kreditgivare ger goda förutsättningar för finansiering.
- » Finansiering säkerställs alltid innan nybyggnation startas, vilket eliminerar risk för låg likviditet.
- » Fokus på stark 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.

**Beskrivning av möjlighet**

- » Långsiktig trygghet och kontroll över finansieringskostnader.

**Wallenstams hantering**

- » Låneportfölj med olika löptider, fördelad mellan olika kreditformer och kreditgivare.
- » Räntederivat används för riskspredning, 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.

**Beskrivning av möjlighet**

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

**Wallenstams hantering**

- » Fastigheter i attraktiva lägen minskar risken för värdenedgång i lågkonjunktur.
- » 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.

Norra
Djurgårdsstaden,
Stockholm.

KÄNSLIGHETSANALYS, KASSAFLÖDE

	Mkr
Hyresförändring bostäder, 1 %	13,3
Hyresförändring omförhandlingsbara lokalkontrakt, 1 %	2,0
Förändring av driftkostnader, 1 %	6,0
Förändring av låneräntan, 1 procentenhet (årsbasis)	115

Antikorruption

**Beskrivning av risk**

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

**Beskrivning av möjlighet**

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

**Wallenstams hantering**

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

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.

**Beskrivning av möjlighet**

- » Att uppfattas som en attraktiv arbetsgivare för rätt målgrupp.
- » Att engagera och motivera våra medarbetare till att bli ambassadörer för vårt varumärke och vår värdegrund.

**Wallenstams hantering**

- » Erbjud attraktiva och marknads-mässiga förmåner och arbetsvillkor.
- » Strategisk plan för vår medarbetarresa (Attrahera, Rekrytera, Introducera, Utveckla, Behålla, 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 som ger tydlig delaktighet i bolagets utveckling.

Klimat

**Beskrivning av risk**

- » Klimatförändringarna bedöms medföra större nederbörds-mängder, värmeböljor, kraftigare vindar, höjd havsnivå och ökade flöden i vattendrag. Dessa fenomen kan påverka våra fastigheter negativt.

**Beskrivning av möjlighet**

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

**Wallenstams hantering**

- » Vid nybyggnationsplanering beaktas möjliga konsekvenser av ett förändrat klimat.
- » I de fastigheter som befinner sig i riskutsatta områden hanteras ökade nederbörds-mängder med bland annat pumpar och back-ventiler.
- » Vi säkerställer 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 stenkistor under mark. Även vattenavgränsande utrustning placeras ut i fastigheter i utsatta lägen.
- » Produktion av förnybar energi bidrar till lägre global klimatpåverkan.

Infrastruktur och stadsutveckling

**Beskrivning av risk**

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

**Beskrivning av möjlighet**

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

**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.

**Beskrivning av möjlighet**

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

**Wallenstams hantering**

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

Utbud och efterfrågan

**Beskrivning av risk**

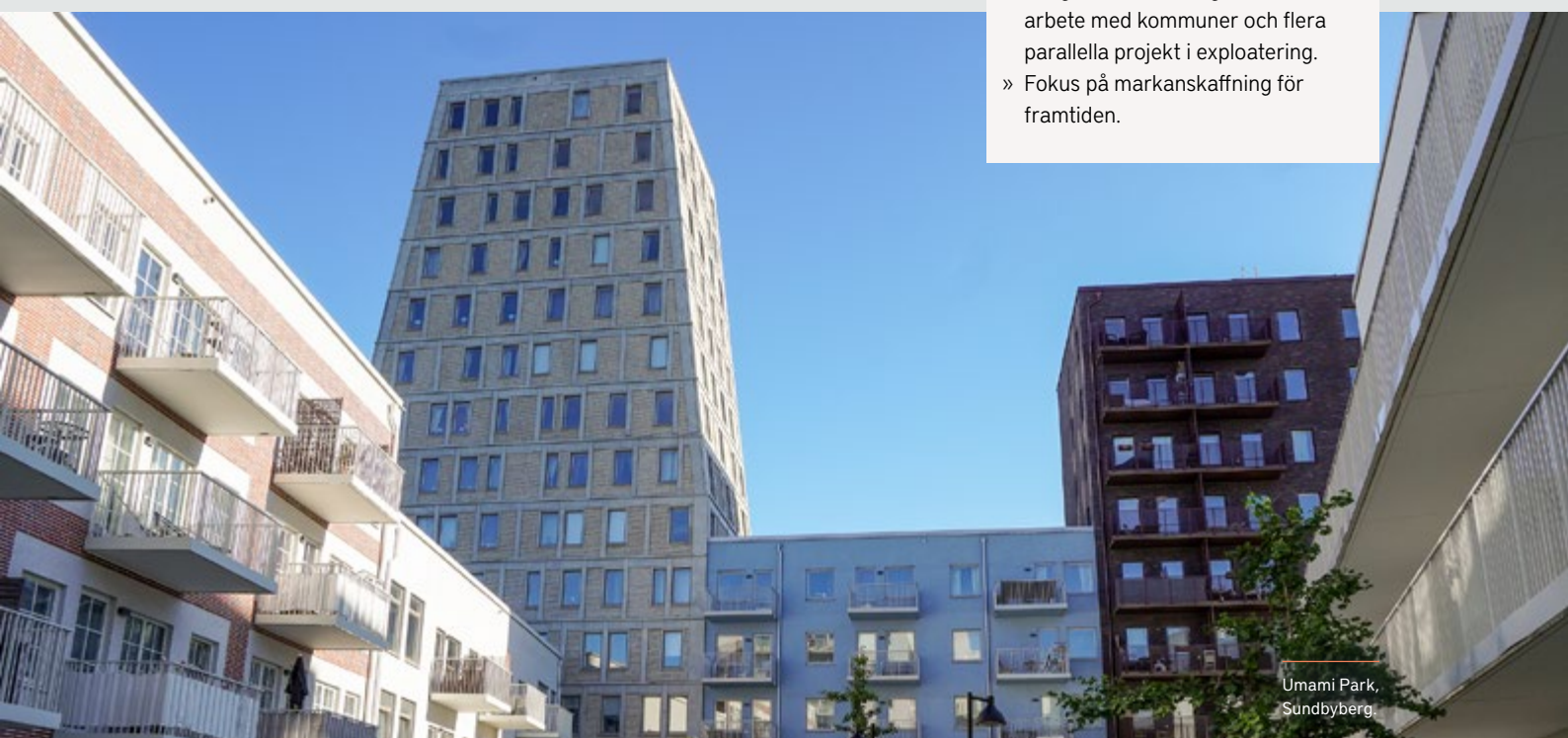
- » Minskad efterfrågan på exempelvis kommersiella lokaler, hyresrätter eller bostadsrätter.
- » Utdragna planprocesser och brist på tillgång till mark.

**Beskrivning av möjlighet**

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

**Wallenstams hantering**

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

Umami Park,
Sundbyberg.



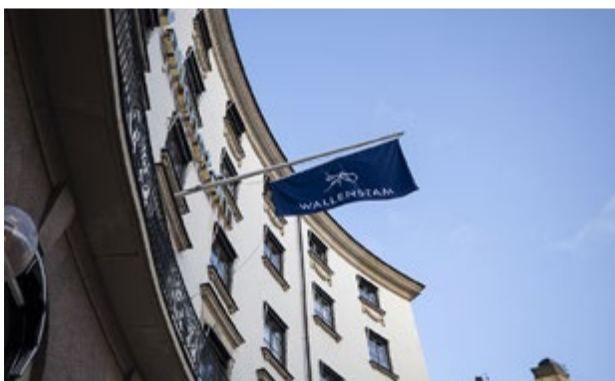
Medarbetare på Wallenstam

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.

Under året har vi förberett våra kontor och varandra för att äntligen få umgås utan restriktioner. Gemenskap och idéer föds när människor möts, och därför valde vi efter pandemin att samla alla våra medarbetare på kontoren för att fortsätta bygga den kultur vi är stolta över. Vår vision är att vara det självklara valet för boende och lokaler och vi tror på att samhället vinner på ett aktivt stadsliv. Det är våra utgångspunkter i arbetet med 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 2022 utsågs vi till en av Sveriges mest attraktiva arbetsplatser av organisationen Karriärföretagen med motiveringen: "Wallenstam är en modern men också erfaren arbetsgivare. Med ett stort fokus på jämställdhet och respekt har de skapat en stark och god företagskultur. Dessutom finns ett stort fokus på medarbetarens hälsa med många förmåner inom detta område. En attraktiv arbetsgivare som verkligen bryr



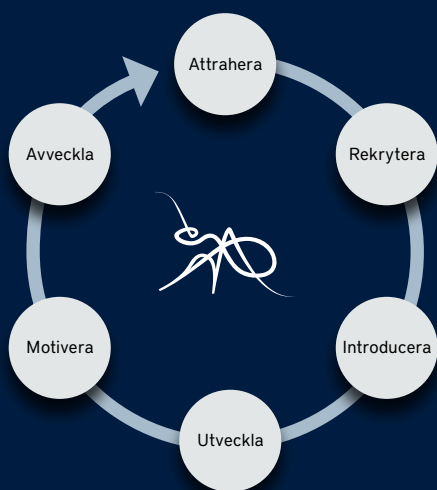
Vi är glada och stolta att återigen placera oss på Allbrights gröna lista över Sveriges mest jämställda börsbolag.

"Som vd blir jag alltid stolt när jag möter hyresgäster, leverantörer och andra partners som säger att alla de har kontakt med hos oss är så trevliga och professionella."

– HANS WALLENSTAM, VD

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 staber, specialiserade inom exempelvis ekonomi, juridik, IT, HR, hållbarhet, säkerhet samt information och marknad.

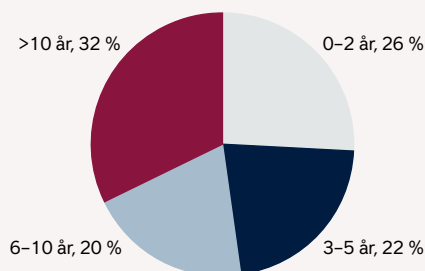


Vårt strategiska arbete med fokus på våra medarbetare sammanfattas kort i vår medarbetarplan. Målet är att ge alla en positiv och minnesvärd medarbetarresa, från det att vi uppmärksammas som potentiell arbetsgivare tills att vi skiljs åt.

sig om sina anställda.” Vi jobbar aktivt med att utbilda och erbjuda aktiviteter som främjar våra medarbetares hälsa.

Under 2022 har vi implementerat ett nytt HRM-system som gör det möjligt att fortsätta digitaliseringen av våra medarbetarprocesser. Vi har också investerat i en ny utbildningsplattform där vi kommer fortsätta utveckla vår interna akademi, allt för att varje medarbetare ska ha bästa möjliga förutsättningar att lyckas i sin roll. Ett annat uppskattat initiativ under året har varit att arbeta proaktivt med vårt chefsstöd för att ge alla ledare goda möjligheter att leda på ett motiverande sätt.

ANSTÄLLNINGSTID



Medelanställningstiden för tillsvidareanställd personal i Wallenstam är 9,1 år. Personalomsättningen har under året varit 7 % (8).

MEDARBETARE I SIFFROR, 2022-12-31

	Antal	Andel kvinnor	Andel män
Hela bolaget	274	54 %	46 %
Chefer/ledare	41	45 %	55 %
Koncernledning	5	60 %	40 %
Styrelse	5	40 %	60 %

274

ANSTÄLLDA PERSONER

hade Wallenstam per årsskiftet 2022/2023. 93 % är tillsvidareanställda. Våra chefer har personalansvar för i genomsnitt sju medarbetare. Cirka 27 % av medarbetarna finns i Stockholm, övriga i Göteborg. Wallenstams medarbetare omfattas av kollektivavtal med Fastigo.

98,7 %

FRISKNÄRVARO UNDER 2022

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, möjlighet till utveckling och visad uppskattning är andra faktorer som många av oss tycker är viktiga och som kommer vara en del av vår strategiska agenda under 2023.

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 67 och där hela 74 % 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 24 mars 2022. Redovisningen beskriver hur Wallenstamkoncernen arbetat med hållbarhetsfrågor under 2022. 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 2022 uppgick till 268 st. Samtliga av koncernens anställda är tillsvidareanställda, med undantag av 9 personer som är provanställda och 5 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 Hisingen, (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	2020	2021	2022
Ekonomiskt värde som genereras					
Intäkter	2 877	2 652	2 876	2 589	3 002
Ekonomiskt värde som fördelas					
Driftkostnader	-481	-497	-519	-561	-602
Anställdas löner, förmåner och pension	-192	-210	-212	-272	-194
Räntebetalning långivare	-237	-223	-264	-259	-384
Betalning myndigheter (fastighetsskatt, moms)	-556	-717	-897	-640	-626
Bidrag till samhället	-7	-8	-14	-11	-12
Utdelning aktieägare	-583	-614	-162	-392	-396
Summa fördelat ekonomiskt värde	-2 057	-2 269	-2 068	-2 135	-2 214
Behållet ekonomiskt värde	820	383	808	454	788

* Basår 2018 – utgår från starten för affärsplan 2019-2023.

** I posten elektricitet ingår elförbrukning avseende värmepumpar.

302-1: ENERGIANVÄNDNING INOM ORGANISATIONEN

	2018*	2019	2020	2021	2022
Bränsleanvändning, MWh					
Total fossil bränsleanvändning	521	496	146	32	-
Eldningsolja	379	353	146	-	-
Naturgas	142	143	-	32	-
Total förnybar bränsleanvändning	-	-	116	257	281
Biogas	-	-	116	257	281

Energi användning, MWh

Elektricitet**	41 280	37 889	37 074	45 178	42 459
Uppvärmning	89 081	87 611	80 480	95 511	82 724
Fjärrvärme	88 560	87 115	80 218	95 222	82 443
Eldningsolja	379	353	146	-	-
Naturgas	142	143	-	32	-
Biogas	-	-	116	257	281
Kyla	557	425	259	239	598
Fjärrkyla	557	425	259	239	598
Total energianvändning, ej förnybar	49 983	47 395	42 719	47 288	40 762
Total energianvändning, förnybar	80 934	78 531	75 094	93 640	85 018
Total energianvändning	130 917	125 925	117 813	140 928	125 780

Den faktiska energianvändningen, dvs. ej energiindexkorrigerad, har minskat under 2022 jämfört med föregående år.

Elektricitet kWh/m ² **	34,7	31,7	30,2	34,4	31,2
Uppvärmning kWh/m ²	74,9	73,4	65,5	72,7	60,8
faktisk energianvändning					
Uppvärmning kWh/m ² energiindexkorrigerad	80,4	79,9	74,7	74,7	63,4

Samtliga intensitetstal minskar jämfört med föregående år. Intensitetstalen redovisas per total yta inklusive garage.

Egen produktion av el från förnybara källor, MWh

Vindkraftsel	337 880	367 246	416 696	352 908	338 020
Solcellsproducerad el	n/a	n/a	n/a	258	1 006

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

302-3: ENERGIINTENSITET

	2018	2019	2020	2021	2022
kWh/kvm	110	105	96	107	92

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

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

	2019	2020	2021	2022
Total reduktion	4 992	13 104	-10 011	5 136
Reduktion el	3 391	4 206	-3 898	-1 179
Reduktion ej energiindexkorrigerad värme	1 470	8 601	-6 430	6 357
Reduktion kyla	132	298	318	-41

303-5: TOTAL VATTENANVÄNDNING, m³

2018*	2019	2020	2021	2022
Absolut Intensitet	Absolut Intensitet	Absolut Intensitet	Absolut Intensitet	Absolut Intensitet
n/a	n/a	n/a	n/a	n/a
1256475	0,956	1 211462	0,890	

Vattenanvändningen minskar. Redovisas per total yta inklusive garage.

305: UTSLÄPP AV VÄXTHUSGASER CO₂e***
Absoluta tal anges i ton CO₂ och intensitetstal anges i kg CO₂/kvm.

	2018*		2019		2020		2021		2022		Kommentar 2022	
	Absolut	Intensitet	Absolut	Intensitet	Absolut	Intensitet	Absolut	Intensitet	Absolut	Intensitet		
Scope 1												
305-1 DIREKTA UTSLÄPP AV VÄXTHUSGASER												
Olja	102	0,086	94	0,079	39	0,032	-	-	-	-	Vi har sedan 2020 ersatt oljepannor med andra uppvärmningsalternativ.	
Gas	30	0,026	29	0,024	5	0,004	7	0,005	0	0,000	Till största del används biogas.	
Köldmedieläckage	n/a	n/a	809	0,677	561	0,457	370	0,281	1 264	0,929	Vi har under året haft ökade köldmedieläckage.	
Totalt Scope 1	132	0,112	932	0,780	605	0,493	377	0,286	1 264	0,929	Utsläppen i Scope 1 ökar jämfört med föregående år, till följd av ökade köldmedieläckage. 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.
Elektricitet - Platsbaserad **	578	0,486	493	0,413	297	0,241	256	0,195	326	0,239	Visar vad utsläppen hade varit om vi inte hade haft enbart vindkraftsel som fastighetsel. Redovisas enligt svensk elmix. År 2021 var den 7,67 g CO ₂ /kWh (5,67), källa AIB.
Fjärrvärme	5 097	4,288	4 690	3,929	3 135	2,551	3 866	2,943	3 826	2,811	Utsläppen beräknas på använd energimängd och fjärrvärmeleverantörernas utsläpp. Fastigheter med avtal avseende lägre klimatpåverkan har beaktats. Utsläppet minskar.
Fjärrkyla	1	0,001	4	0,004	3	0,003	4	0,003	2	0,002	Fjärrkyla genererar ett marginellt utsläpp. Omräkning av historiska värden har skett då ny information har erhållits avseende ett fåtal leverantörer.
Totalt Scope 2 (marknadsbaserad)	5 098	4,289	4 694	3,933	3 139	2,554	3 870	2,946	3 829	2,812	Utsläppen i Scope 2 minskar jämfört med föregående år. 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	8 397	185	7 100	205	11 564	154	Baseras på klimatberäkningar. Intensitetstalet redovisas per BTA och har minskat betydligt jämfört med föregående år.
Kategori 3. Bränsle- och energirelaterade utsläpp											
Utsläpp från fjärrvärme och fjärrkyla	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	558	0,425	418	0,307	Avser fjärrvärmeleverantörernas bränsletransport. Förbränningsutsläpp redovisas i Scope 2. Fjärrkyla har ett marginellt utsläpp.
Kategori 6. Tjänsteresor											
Bil	n/a	n/a	n/a	n/a	34	0,028	24	0,019	20	0,015	Bilresor med leasade eller personallagda bilar. Redovisas enligt Trafikverkets handbok för luftföroreningar, 2020.
Flyg	n/a	n/a	n/a	n/a	8	0,006	5	0,004	7	0,005	Ökade tjänsteresor jämfört med föregående år då restriktioner fanns.
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. Uthyrda tillgångar											
Hyresgästernas elanvändning	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	74	0,11	76	0,11	Baseras på undermätning i de fastigheter där detta finns installerat. I övriga fall används schabloner. Intensiteten redovisas per vägd bostadsyta (BOA).
Totalt Scope 3			29 118		8 439		7 762		12 085		Omfattningen av bolagets Scope 3 utökas årligen. Intensitetstalen summeras inte då de baseras på olika typer av yta.

305-5: MINSKNING AV UTSLÄPP AV VÄXTHUSGASER											
	2018*		2019		2020		2021		2022		Kommentar 2022
	Absolut minskning	Minskning per kvm	Absolut minskning	Minskning per kvm	Absolut minskning	Minskning per kvm	Absolut minskning	Minskning per kvm	Absolut minskning	Minskning per kvm	
Scope 1****	-	-	-	-	327	0,29	555	0,49	-332	-0,15	Ökning mot basår (932) samt mot 2021 (377).
Scope 2	-	-	404	0,36	1 959	1,74	1 228	1,34	1 269	1,48	Minskning mot basår (5 098) samt mot 2021 (3 870).
Scope 3****	n/a	n/a	-	-	20 679	-	21 356	-	17 033	-	Minskning mot basår (29 118) samt mot 2021 (7 762).

306-2: TOTAL AVFALLSVIKT PER TYP OCH HANTERINGSMETOD											
	2018*		2019		2020		2021		2022		Kommentar 2022
	Absolut	Intensitet	Absolut	Intensitet	Absolut	Intensitet	Absolut	Intensitet	Absolut	Intensitet	
Restavfall, till förbränning och energiåtervinning	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	3 415	5,12	3 439	5,02	Redovisningen baseras på viktdata från vissa kommuner, och i övriga fall på vårt bolagssnitt. Intensitet redovisas per vägd bostadsyta (BOA). Restavfallet minskar och matavfallet ökar till följd av ökad sorteringsgrad.
Matavfall, till kompostering och biogasproduktion	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	260	0,39	350	0,51	

401-1: NYANSTÄLLNINGAR OCH PERSONALOMSÄTTNING			
Nyanställda 2022			
Ålder	Antal personer	varav kvinnor/män	varav i Göteborg/Stockholm
Under 30 år	14	10/4	7/7
30-50 år	11	5/6	5/6
Över 50 år	1	1/0	0/1
Totalt	26	16/10	12/14

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	88 % (88)	114 % (113)
Exklusive koncernledning	86 % (87)	117 % (115)
Andel kvinnor inom förvaltning och drift uppgår till 48 %, andel kvinnor inom projekt- och affärsutveckling uppgår till 49 % och andel kvinnor inom affärsstöd uppgår till 63 %.		

406-1: DISKRIMINERINGSINCIDENTER OCH ÅTGÄRDER
Under 2022 har inga fall av diskriminering rapporterats.

* Basår 2018 – utgår från starten för affärsplan 2019-2023.
** I posten elektricitet ingår elförbrukning avseende värmepumpar.
*** All data om CO ₂ i denna sammanställning baseras på indata från leverantörer, vilka redovisar enligt gängse redovisningsnorm. Då all data för faktisk påverkan 2022 ej var tillgänglig vid upprättande av denna redovisning, baseras datan för värme till en mindre del på beräknade värden utifrån emissionsfaktorer för år 2021.
**** Avseende 2018 rapporterades Scope 1 inte fullständigt och Scope 3 rapporterades inte alls, därav beräknas minskning från 2019.

GRI-index

GRI Standard	Upplysningar		Sida	Kommentar	
Allmänna upplysningar					
GRI 1: Foundation 2021		GRI-index	128		
GRI 2: General disclosures 2021	2-1	Detaljer om organisationen	Omslag, 46, 55		
	2-2	Enheter som ingår i organisationens hållbarhetsredovisning	55, 99	Alla enheter omfattas av GRI-rapporteringen	
	2-3	Redovisningsperiod och frekvens	126		
	2-4	Förklaring till korrigeringar från tidigare rapporter			Förändringar i upplysning 305-1 och 305-3 har skett då "Bilresor i tjänst" har flyttats samt i upplysning 305-2 till följd av reviderade emissionsfaktorer avseende "Fjärrkyla". Förändringarna påverkar även summeringarna samt upplysning 305-5.
	2-5	Extern granskning	126		
	2-6	Aktiviteter, värdekedja och andra affärsrelationer	22, 31-33, 46, 51-52		
	2-7	Anställda	29-30, 46, 126		
	2-9	Styrningsstruktur och sammansättning	111-116		
	2-22	Uttalande om strategi för hållbar utveckling	2-3		
	2-23	Policys	3, 17-22, 126		
	2-28	Medlemskap i organisationer	126		
	2-29	Intressentgruppers engagemang	10, 17		
	2-30	Kollektivavtal	30		
GRI 3: Material topics 2021	3-1	Process för defintion av redovisningens innehåll	17		
	3-2	Väsentliga fokusområden	17		
Wallenstams väsentliga fokusområden				Agenda 2030 Mål	UN Global Compact Principer*
Ekonomisk utveckling					
GRI 3: Material topics 2021	3-3	Hantering av väsentliga fokusområden	1, 10-11,15-18, 22-24, 26-28		
GRI 201: Economic Performance 2016	201-1	Skapat och levererat direkt ekonomiskt värde	44-45, 49-52, 60-61, 95, 126		
Antikorruption					10
GRI 3: Material topics 2021	3-3	Hantering av väsentliga fokusområden	3, 17, 22, 27		
GRI 205: Anti-corruption 2016	205-2	Kommunikation och utbildning i organisationens policys och rutiner mot korruption	18		
Material					9
GRI 3: Material topics 2021	3-3	Hantering av väsentliga fokusområden	17-20, 22		
GRI 305: Emissions 2016	305-3	Andra indirekta utsläpp av växthusgaser	127		
Energi				 	8
GRI 3: Material topics 2021	3-3	Hantering av väsentliga fokusområden	17-20, 27		
GRI 302: Energy 2016	302-1	Energianvändning inom organisationen	126		
	302-3	Energiintensitet	126		
	302-4	Minskning av energianvändning	126		
Vatten					
GRI 3: Material topics 2021	3-3	Hantering av väsentliga fokusområden	18-19		
GRI 303: Water and effluents 2018	303-5	Total vattenanvändning	126		
Utsläpp				 	7, 8
GRI 3: Material topics 2021	3-3	Hantering av väsentliga fokusområden	17-20, 27		
GRI 305: Emissions 2016	305-1	Direkta utsläpp av växthusgaser	127		
	305-2	Indirekta utsläpp av växthusgaser	127		
	305-3	Andra indirekta utsläpp av växthusgaser	127		
	305-4	Utsläpp av växthusgaser, intensitet	127		
	305-5	Minskning av utsläpp av växthusgaser	127		
Avfall					
GRI 3: Material topics 2021	3-3	Hantering av väsentliga fokusområden	17, 19-20		
GRI 306: Waste 2020	306-2	Total avfallsvikt per typ och hanteringsmetod	127		
Anställningsförhållanden och arbetsvillkor					3, 4
GRI 3: Material topics 2021	3-3	Hantering av väsentliga fokusområden	10, 17-18, 22, 27, 29-30		
GRI 401: Employment 2016	401-1	Nyanställningar och personalomsättning	30, 126-127		
Hälsa och säkerhet					
GRI 3: Material topics 2021	3-3	Hantering av väsentliga fokusområden	10,17, 27, 29-30		
Wallenstams Own Disclosure (WOD)	WOD-1	Sjukfrånvaro	30		
Kundnöjdhet					
GRI 3: Material topics 2021	3-3	Hantering av väsentliga fokusområden	10-11, 17, 21, 34-36		
Wallenstams Own Disclosure (WOD)	WOD-2	Resultat från kundundersökningar	35		
Mångfald och lika möjligheter					6
GRI 3: Material topics 2021	3-3	Hantering av väsentliga fokusområden	10, 17-18, 21, 29-30		
GRI 405: Diversity and Equal Opportunity 2016	405-1	Mångfald i styrande organ och bland anställda	29-30, 62, 112		
	405-2	Andel lön fördelat mellan kvinnor och män	127		
Inkluderande företagsklimat					6
GRI 3: Material topics 2021	3-3	Hantering av väsentliga fokusområden	10, 17-18, 21, 29-30		
GRI 406: Non-discrimination 2016	406-1	Diskrimineringsincidenter och åtgärder	127		

* UN Global Compact Principer

Princip 3, Arbetsvillkor: Upprätthålla föreningsfrihet och erkänna rätten till kollektiva förhandlingar.

Princip 4, Arbetsvillkor: Eliminera alla former av tvångsarbete.

Princip 6, Arbetsvillkor: Avskaffa diskriminering vid anställning och yrkesutövning.

Princip 7, Miljö: Stödja förebyggande åtgärder för att motverka miljöproblem.

Princip 8, Miljö: Ta initiativ för att främja större miljömässigt ansvarstagande.

Princip 9, Miljö: Uppmuntra utveckling och spridning av miljövänlig teknik.

Princip 10, Antikorruption: Motarbeta alla former av korruption, inklusive utpressning och bestickning.

Årsstämma 2023

Wallenstams årsstämma 2023 kommer att äga rum onsdagen den 3 maj 2023 på Elite Park Avenue Hotel, Kungsportsavenyen 36–38 i Göteborg.

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

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.

Ordlista

Avkastningskrav

Den avkastning som ägare kräver på en investering, med beaktande av hur riskfylld investeringen är.

Betavärde

Ett statistiskt mått som anger en akties risk. Ett betavärde större än 1,0 betyder att aktiens avkastning förändrats mer än sitt jämförelseindex och aktien anses ha hög risk. Omvänt anses aktien ha låg risk vid ett betavärde mindre än 1,0.

Derivatinstrument

Ett finansiellt instrument vars värde är relaterat till en underliggande tillgång eller åtagande. Används för att skapa ett skydd mot oönskad prisutveckling på den underliggande egendomen. Exempel på vanliga derivatinstrument är terminer och swapavtal.

Elcertifikat

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

Förnybar energi

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

GRI

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

För ytterligare ordförklaringar se wallenstam.se

Definitioner

Aktiens direktavkastning

Föreslagen utdelning i procent av börskursen vid periodens slut.

Aktiens totalavkastning

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

Antalet aktier

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

Belåningsgrad

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

Bostadsfastighet

Fastighet som till övervägande del består av bostadsyta.

Börsvärde

Aktiekurs multiplicerat med registrerat antal aktier per balansdagen.

Driftnetto

Hyesintäkter minus drift- och underhållskostnader samt fastighetsskatt.

Effektivt genomsnittligt direktavkastningskrav

Normaliserade driftnetton i enlighet med värderingsmodellen i relation till direktavkastande fastigheters beräknade marknadsvärde efter avdrag respektive tillägg i enlighet med värderingsmodellen.

Exploateringsfastighet

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

Hyesvärde*

Hyesintäkter samt bedömd marknadshyra för vakanta ytor.

Kassaflöde per aktie

Periodens kassaflöde i förhållande till genomsnittligt antal utestående aktier.

Kassaflöde från den löpande verksamheten per aktie

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

Kommersiell fastighet

Fastighet som till övervägande del består av kommersiell yta.

Medelantal anställda

Summa arbetade timmar dividerat med normal årsarbetstid.

P/E-tal

Börskurs vid periodens slut, i förhållande till resultat efter skatt per genomsnittligt antal aktier för den senaste rullande tolv månadersperioden.

Resultat efter skatt per aktie

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

Räntabilitet på eget kapital

Resultat efter skatt för rullande tolv månaders resultat i förhållande till genomsnittligt eget kapital. Se sid. 45.

Räntabilitet på totalt kapital

Resultat före skatt med återläggning av räntekostnader och förtidslösta derivat för senaste rullande tolv månadersperiod i förhållande till genomsnittlig balansomslutning. Se sid. 45.

Räntetäckningsgrad

Resultat före värdeförändringar och nedskrivningar med återläggning av finansnettot och förtidslösta räntederivat för senaste rullande tolv månadersperiod i förhållande till finansnettot och förtidslösta räntederivat för senaste rullande tolv månadersperiod.

Samhällsfastighet

Fastighet som brukas till övervägande del av skattefinansierad verksamhet och är specifikt anpassad för samhällsservice.

Snittränta

Periodens räntekostnader inklusive resultat av periodens realiserade swapavtal i relation till räntebärande skulder.

Soliditet

Eget kapital i förhållande till balansomslutning vid periodens utgång.

Substansvärde

Eget kapital med tillägg av uppskjuten skattekuld hänförligt till förvaltningsfastigheter.

Substansvärde per aktie

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

Uthyrningsgrad – yta

Uthyrd yta i förhållande till total yta.

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. *Värdeförändring Nyproduktion:* Värdetillväxten redovisas successivt under fastighetens byggnation till dess att fastigheten tas i drift första året. Som värdeförändring nyproduktion redovisas skillnaden mellan kostnaden för byggnationen av ny hyresrätt och det värde den har vid färdigställandet. *Värdeförändring Övriga:* Avser värdeförändringar för förvaltningsfastigheter som varit i drift ett kalenderår eller längre.

Återköpsgrad

Andel kontrakt som förlängs i relation till andel uppsägningsbara kontrakt.

Överskottsgrad

Driftnetto i procent av hyresintäkterna.

För mer information: www.wallenstam.se/ordlista

** Operationellt nyckeltal, anses inte vara alternativt nyckeltal enligt ESMA:s riktlinjer. Se sid. 44.*

KALENDER

Årsstämma	3 maj 2023
Delårsrapport Q1	3 maj 2023
Delårsrapport Q2	14 juli 2023
Delårsrapport Q3	20 oktober 2023

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, 26 Pixprovider
Foto sid. 3, 5, 6–9 Dan Holmqvist
Foto sid. 10–11, 18 vänster, 22, 29 överst Carolin Freiholtz/Omelettfoto
Foto sid. 13, 15, 16, 18 höger, 19 nederst, 28 NRSstudios
Foto sid. 17 Per Pixel Petersson
Foto sid. 19 mitten Adobe Stock
Foto sid. 33 nederst Colive
Visualiseringsbilder:
sid. 39, 40 Zynka Visual
sid. 41, 42 Liljewall Arkitekter
sid. 43 Wingårdhs arkitekter
Ej nämnda foton/bilder är Wallenstams egna.

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

