

VD HAR ORDET

Fantastiskt utgångsläge!

Wallenstam har som Sveriges största byggare av hyresrätter för egen förvaltning ett väldigt tacksamt utgångsläge. Vi bygger fina lägenheter med hög kvalitet på ett kostnadseffektivt sätt, vilket skapar övervärde. Det finns en, i det närmaste, oändlig efterfrågan på de lägenheter vi bidrar med till bostadsmarknaden, inte minst tack vare att vi verkar på de orter som har högst tillväxt och störst inflyttning.

Många spekulerar idag om vi är i en bostadsbubbla. Huruvida det är så eller inte vill jag låta vara osagt, men skulle prisutvecklingen avta, kommer det att skapa en ännu högre efterfrågan och ett ännu högre tryck på våra hyresrätter.

Vår idé är att ha bra fastigheter i efterfrågade lägen i regioner där tillväxttakten är hög. Idag har vi en extremt bra fastighetsmassa, väldigt

välbelägna och fina fastigheter som är i princip fullt uthyrda till privatpersoner och företag.

Vi har dessutom en oerhört stark finansiell position som gör att vi kan investera i kommande nyproduktion under många år framåt.

Vår projektportfölj består av många intressanta utvecklingsområden och projekt i våra regioner och omfattar tusentals framtida lägenheter. Vi har under 2015 fyllt på med flera stora spännande stadsutvecklingsprojekt, exempelvis Norrviken Strand, ett område med ett fantastiskt läge i Sollentuna och fastigheten Freden Större 11 i Sundbyberg. Äntligen har programmet i Älta blivit klart och detaljplanen kan påbörjas för vårt första stadsutvecklingsprojekt i Nacka.

Vi har också fått förtroendet från Stockholms stad att utveckla Ropsten, liksom från Göteborgs stad om att

utveckla en del av Centralenområdet. Det visar att vi har en kvalitet och kunskap inom stadsutvecklingsområdet.

Resultatet 2015

20 % substansvärdestillväxt! Detta genereras genom eget arbete i vår nyproduktion, stark uthyrningsverksamhet och fokus på våra kostnader. Vi ökar kontinuerligt vår produktionstakt för nybyggnationsprojekten och hade vid årsskiftet cirka 1 700 lägenheter i produktion. Trycket på våra kommersiella lokaler i Göteborg är stort och vakansen är låg. Verksamheten går kort sagt väldigt bra!

Fastighetspriserna har fortsatt att stiga, medan räntorna har sjunkit ytterligare. Vår investeringstakt har ökat. Det känns starkt att kunna investera på det sätt som vi gjort, med bibehållen skuldvolym – vi har en soliditet på 44 % och en belåningsgrad på 45 %.

Jag kan konstatera att en allt större del av den kraftiga värdeökningen kommer från vår nyproduktion. Vår mening är att värdetillväxten alltmer kommer att skapas genom eget arbete i ny- och ombyggnationsprojekt. Dessutom ger de färdigställda nyproducerade hyresfastigheterna en positiv effekt på förvaltningsresultatet, som ökade med 14 % under 2015. Under sista kvartalet var ökningen 24 %.

Högtryck på byggmarknaden

Med den stora efterfrågan på bostäder och värdeökningen på fastigheter är det även högtryck på byggmarknaden, något som kan väcka frågor om svårigheter att få tag på entreprenörer att anlita och medföljande risk för prisstegring i byggverksamheten.

För Wallenstams del är jag lugn – vår långa historik som byggare har gett oss dels gedigna kunskaper och

kompetens i projektering och byggnation, dels värdefulla relationer med duktiga entreprenörer. Våra samarbetspartners vet också att Wallenstam kommer att bygga många lägenheter under lång tid framöver. Dessutom håller vi fast vid vårt avkastningskrav

på 6,5 %, som gör att vi kan bygga hyresrätter oavsett konjunktur.

30 år i Helsingborg

I slutet av året gjorde vi en överenskommelse med Willhem om ett successivt övertagande av våra fastigheter



i Helsingborg. Det känns bra att efter drygt 30 fina år i Helsingborg lämna över stafettpinnen till en annan stabil och långsiktig hyresrättsägare. De nyproduktionsprojekt vi för närvarande arbetar med kommer efter färdigställande att tillträdas av Willhem, vilket innebär att det kommer ta ett par, tre år innan vi frånträtt hela beståndet.

Hållbarhet

Vår affärsidé med att bygga nya hyresrätter är vår största sociala hållbarhetsinsats. Självklart arbetar vi också med stort socialt engagemang i de områden vi verkar, och vi lägger mycket resurser på att utveckla trygga och trivsamma miljöer omkring våra fastigheter. Genom vår nybyggnationsverksamhet skapar vi dessutom många arbetstillfällen.

Vi har nått vårt mål om att vara självförsörjande på förnybar energi, och vi arbetar också målmedvetet med att sänka vår koldioxidbelastning i fastighetsbeståndet. Vi bygger

energieffektiva fastigheter och använder energismart teknik. Den stora utmaningen ligger i energibesparingar i det äldre beståndet och där ger arbetet också stor effekt. Vi genomför kontinuerligt energibesparingsåtgärder i vårt befintliga bestånd, något som både sänker driftkostnader och höjer komforten gällande klimatet för våra hyresgäster.

Aktiens utveckling

Under året ökade aktiekursen något, för att gå ner strax efter årsskiftet och sedan åter öka. Som aktieägare vill jag ändå att man ska känna att utsikterna för bolaget ser väldigt goda ut. Vi är ett bolag som har en låg risk och som håller oss till att leverera enligt våra planer, något som till viss del kan ligga oss i fatet när det råder ett mer spekulativt klimat på aktiemarknaden. Vår valda strategi med trygga, starka finanser och leveranser enligt plan är något som vi håller fast vid.

Det glädjer mig att styrelsen före-

slår en utdelning om 1,50 kr per aktie, en ökning om 33 % jämfört med förra året, så att aktieägarna också får del av bolagets fina utveckling.

Tack!

Jag vill också tacka styrelsen, aktieägarna och mina medarbetare för 2015, ett innehållsrikt år med ett resultat som vi kan vara stolta över. Trots oron i vår omvärld står vi med en stabil grund bra rustade för framtida utmaningar i den fortsatta utvecklingen för att nå våra mål. Jag ser fram emot många intressanta och spännande år!



Hans Wallenstam
Vd