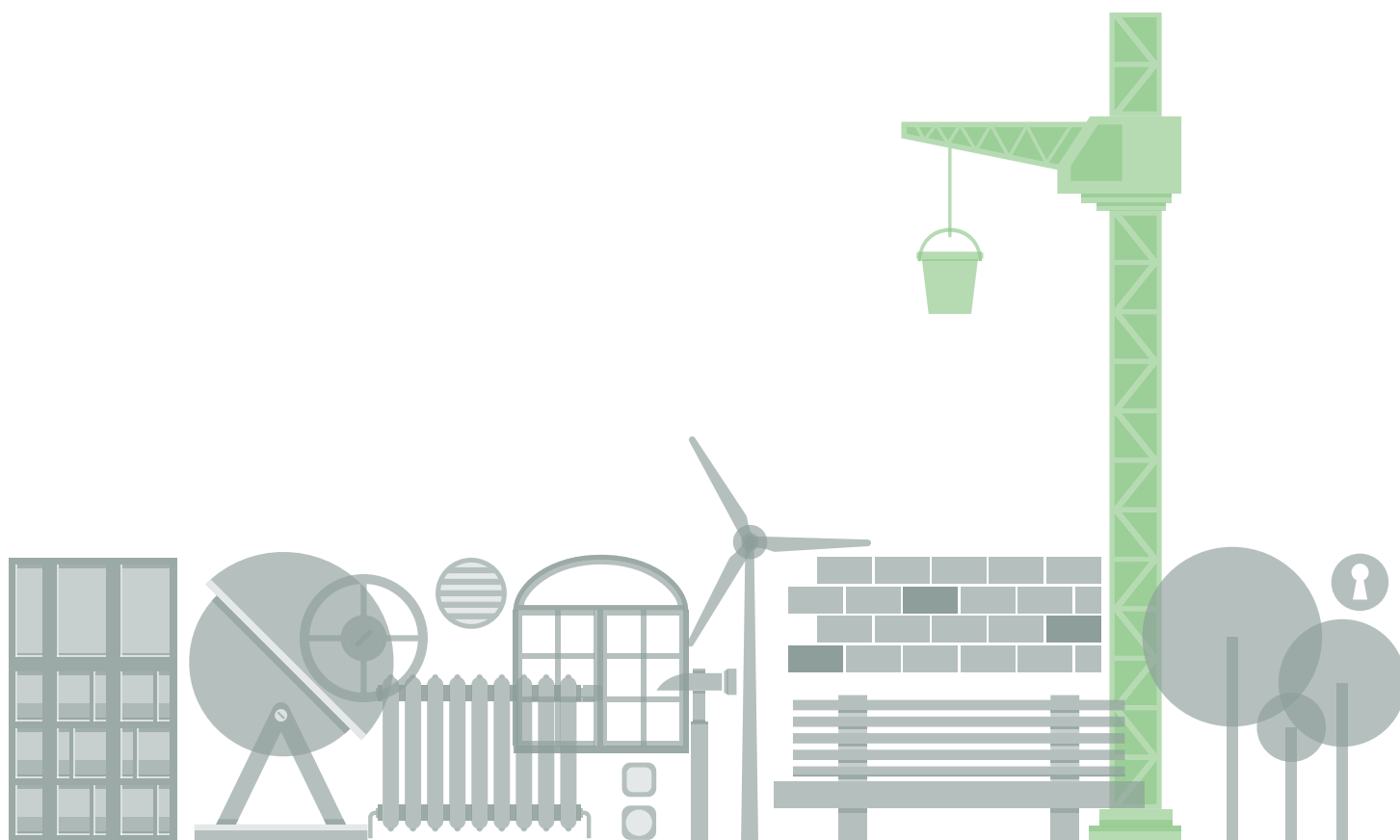


WALLENSTAM

ÅRSREDOVISNING 2012

Tema ansvar för utveckling



Wallenstam 

DET HÄR ÄR WALLENSTAM 2012



Offensiv byggnation och en hög investeringstakt. Så var vårt 2012 på tre sekunder. Med en fortsatt stadig ökning av volymen projekt säkrar vi värdetillväxten i bolaget och bidrar till en stad med hållbar dragningskraft.”

HANS WALLENSTAM, VD

ENGAGEMANG FÖR BOENDET

Hållbart boende och byggande har stått i centrum för Wallenstam sedan bolaget grundades 1944. Vår vision är att vara ledande stadsutvecklare och marknadsledande fastighetsägare i utvalda storstadsregioner.

Idag erbjuder vi drygt 9 000 familjer ett brett utbud av lägenheter i Göteborg, Stockholm och Helsingborg. Vi är även en lyhörd partner och förvaltare av lokaler för cirka 1 000 företag i Göteborgsområdet.

ANSVAR FÖR UTVECKLING

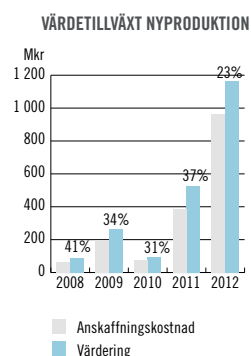
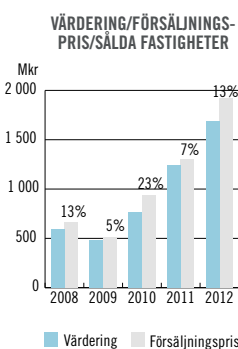
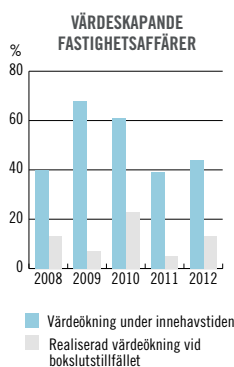
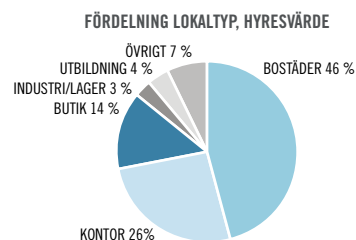
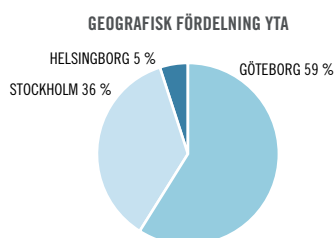
Vi bygger och utvecklar med fokus på trygghet, hållbarhet, smarta planlösningar och en rimlig månadskostnad för kunden. För oss handlar stadsutveckling lika mycket om att utveckla befintliga fastigheter som att bygga nytt – kombinationen skapar värde för bolaget, våra ägare och staden.

Under nuvarande affärsplan, som gäller för perioden 2008-2013, ska vi bygga 2 500 lägenheter. Hittills har nästan 1 700 lägenheter byggstartats och ytterligare 1 300 är på gång under 2013.

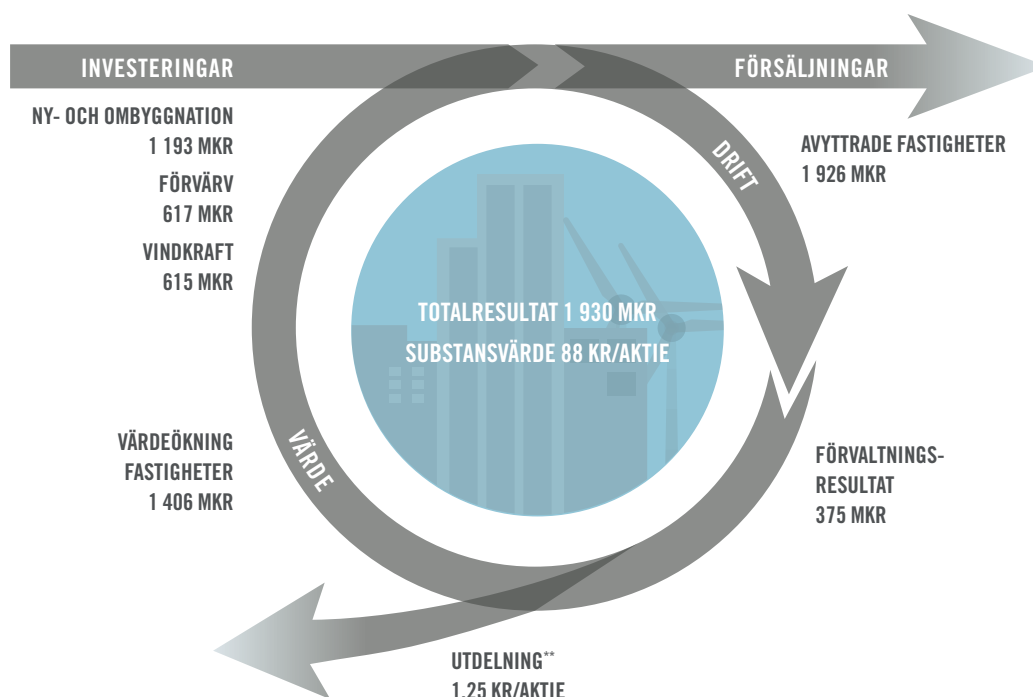
RESPEKT FÖR MÄNNISKA OCH MILJÖ

Hållbar utveckling är en del av vår vardag. Vi arbetar i nära samarbete med staden för att skapa trygga, trevliga områden som människor vill bo i, arbeta i och besöka. Vi satsar på energieffektiv byggnation och producerar egen grön el med hjälp av våra 50 vind- och vattenkraftverk. Genom trygghets- och säkerhetsarbete i våra områden, sponsring av bred ungdomsidrott och bidrag till hjälporganisationer som verkar mot utanförskap försöker vi på vårt sätt att bidra till ett bättre samhälle.

- ANTAL FASTIGHETER: CIRKA 300
- BEDÖMT HYRESVÄRDE 2013: 1,6 MDR
- FASTIGHETSVÄRDE: 28 MDR
- TOTAL UTHYRNINGSBAR YTA: 1 161 075 KVM
- UTHYRNINGSGRAD, YTA: 98 %



2012 PÅ EN MINUT



2012 KVARTALSVIS



KVARTAL 1 TILL STOCKHOLMSBÖRSENS LARGE CAP

- Till Stockholmsbörsens Large Cap
- Investerar 350 Mkr, bygger 8 vindkraftverk i Gunnarby
- Tecknar avtal om företagscertifikatprogram
- Avsiktsförklaring för nyproduktion i Helsingborg
- Styrelseförslag avseende fondemissionsbeslut



KVARTAL 2 SÄLJER I GÖTEBORG FÖR 950 MKR

- Säljer till Elof Hansson för 260 Mkr
- Vinner Nacka stadsbyggnadsutmärkelse 2012
- Säljer till hyresgäster för 290 Mkr
- Styrelsebeslut gällande återköp av aktier
- Bygger nytt på Östermalm, bostadsministern på plats för spadtag
- Kungsholmsportens arkitektur prisad av Svensk Betong
- Säljer till Platzer för 950 Mkr
- 35 vindkraftverk i drift
- Köper 6 vindkraftverk och säljer 6 projekt

NYCKELTAL

	2012	2011	2010
Resultat			
Hysesintäkter, Mkr	1 576	1 532	1 450
Rörelseresultat, Mkr	2 205	1 736	2 484
Förvaltningsresultat, Mkr	375	343	338
Resultat efter skatt, Mkr	1 927	736	1 572
Räntabilitet på eget kapital, %	18	7	17
Uthyrningsgrad, yta, %	98	98	98
Finansiell ställning			
Fastigheternas värde, Mkr	27 680	26 296	23 637
Soliditet, %	38	36	37
Genomsnittlig låneränta per 31 dec, %	3,51	3,92	3,81
Data per aktie, kr*			
Resultat efter skatt	11,3	4,3	9,1
Eget kapital	70	60	57
Substansvärde	88	80	75
Utdelning	1,25**	1,20	1,17

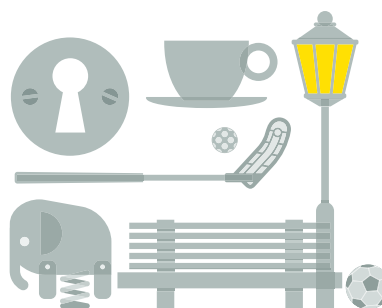
* Omräknat för split.

** Föreslagen utdelning för verksamhetsåret 2012.



KVARTAL 3 KÖPER KOMMERSIELLA INNERSTADS- FASTIGHETER I GÖTEBORG

- Förvärvar kommersiella fastigheter i citylägen
- Räddningsbåt med minimal miljöpåverkan i drift
- I avsiktsförklaring med Uppsala om nyproduktion av 1 000 lägenheter
- Får pris för bästa årsredovisning 2011
- ICA till 1 800 kvadratmeter i Rosenlund, Göteborg
- Hedin Bil väljer grön el från Wallenstam NaturEnerg



KVARTAL 4 BYGGSTART I JÄRFÄLLA

- Byggstart för 240 lägenheter i Barkarbystaden, Järfälla
- Wallenstam i tornbyggartävling med Chalmers entreprenörskola
- Köper vindkraftverk och säljer projekt
- Konstverk till nyproduktion i Älta, Nacka
- Planerar investeringar på 2 Mdr 2013

2 VISION, AFFÄRSIDÉ OCH MÅL

2012 på en minut och kvartalsvis	se flik
Verksamhetsöversikt	se insida flik
Vision, affärsidé och mål	2
Strategier och kärnvärden	4
Vd har ordet	6
Ordförande har ordet	8
Koncernledning och revisor	10
Styrelse	11
Organisation och medarbetare	12
Miljö- och samhällsansvar	15

FASTIGHETSBESTÅND, MARKNAD OCH PROJEKT

Våra marknader	19
Vårt fastighetsbestånd	22
Fastighetsöversikt	26
En vilja att utveckla	27
Region Göteborg/Helsingborg	30
Region Stockholm	34
Wallenstam NaturEnergi	38
Finansiell strategi	40
Möjligheter och risker	42
Wallenstamaktien	46
Flerårsöversikt	50

FINANSIELL RAPPORTERING

Förvaltningsberättelse	52
Koncernens räkningar	58
Koncernens redovisningsprinciper och noter	62
Moderbolagets räkningar	81
Moderbolagets redovisningsprinciper och noter	85
Revisionsberättelse	93
Bolagsstyrningsrapport	94

FASTIGHETSFÖRTECKNING

Stockholm	100
Göteborg	102
Helsingborg	106
Hela Wallenstamkoncernen	107
Fastighetsförsäljningar, förvärv och färdigställd nybyggnation	107
GRI-index	108
Välkommen till årsstämman	109
Ordlista	109
Kalendarium	se flik
Definitioner	se flik

2 VÅRT FASTIGHETSBESTÅND

52 FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VISION, AFFÄRSIDÉ OCH MÅL

Wallenstam arbetar för att på ett hållbart sätt bygga, förvalta och utveckla fastigheter i Göteborg, Stockholm och Helsingborg.

VISION

Att vara ledande stadsutvecklare samt marknadsledande fastighetsägare i utvalda storstadsregioner.

AFFÄRSIDÉ

Att köpa, bygga, utveckla samt sälja fastigheter i utvalda storstadsregioner med långsiktig hållbarhet för människor och företag.

MÅL

Vårt övergripande mål i nuvarande affärsplan, som gäller för perioden

2008-2013, är att vid utgången av 2013 uppnå ett substansvärde per aktie på 100 kr. Målet har kompletterats med verksamhetsmål, så kallade ledstjärnor, som alla är viktiga verktyg för att nå det övergripande målet.

MÅLSTYRNING

Mål och ledstjärnor har också kompletterats med interna nyckeltal för att ytterligare bidra till bolagets utveckling. Några exempel är: avkastning på investeringar, administrationskostnadernas andel av omsättningen, nöjdhetsindex, nöjdhetsindex och överskottsgrad.

MÅL 2013

SUBSTANSVÄRDE

Substansvärde ska uppgå till 100 kr per aktie

LEDSTJÄRNOR/VERKSAMHETS MÅL

SOLIDITET

Soliditeten ska årligen överstiga 25 %

UTHYRNING

Uthyrningsgraden i det kommersiella beståndet ska årligen överstiga 95 %

NYPRODUKTION

Under perioden ska 2 500 lägenheter produceras till en direktavkastning som överstiger 7 %

ENERGIPRODUKTION

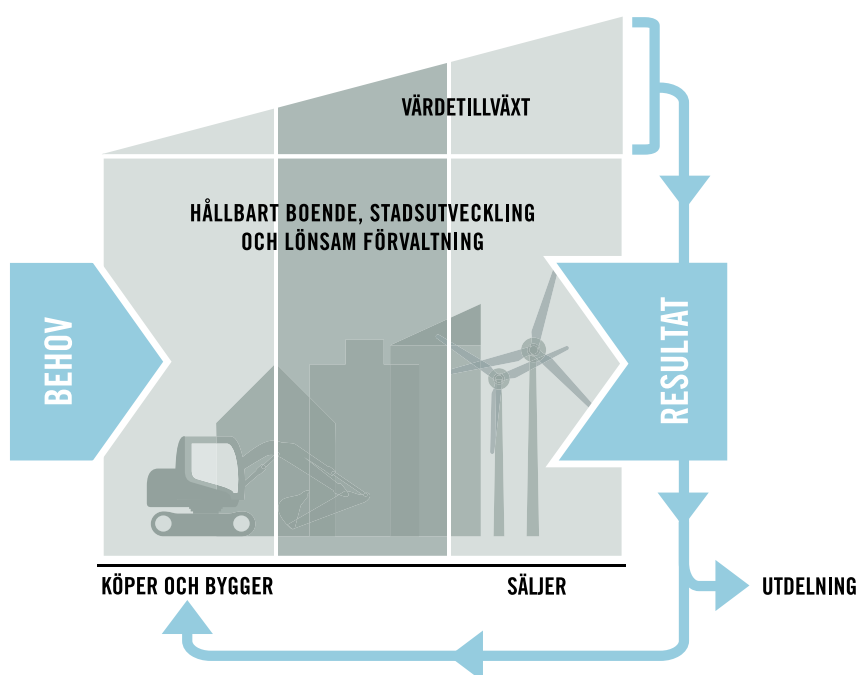
Wallenstam ska ha en energiproduktion från förnybar energi som täcker eget och kunders behov räknat på kWh månadsbehov

LÖNSAMHET

En fortsatt positiv utveckling av verksamhetsresultatet

AFFÄRSPROCESS/AFFÄRSMODELL:

Wallenstam köper, bygger och utvecklar fastigheter för människor och företag utifrån behoven från kunder, samhälle och aktieägare. Fastigheterna utvecklas och förvaltas på ett hållbart och lönsamt sätt vilket skapar värdetillväxt. Resultatet återinvesteras och utvecklar verksamheten vidare. Genom utdelning får aktieägarna del av resultatet.



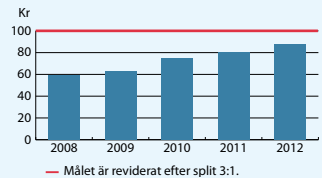
KOMMENTAR

Substansvärdesmålet sammanfattar resultatet av vårt arbete med en lönsam nyproduktion, effektiv förvaltning, driven uthyrningsorganisation, värdeskapande investeringar och en framgångsrik affärsverksamhet. Tillsammans med fokus på fastigheter med en positiv utveckling bidrar detta till en god värdetillväxt för bolaget.

Nyckeltalet ger också en indikation på hur vår verksamhet värderas jämfört med aktiekursen.

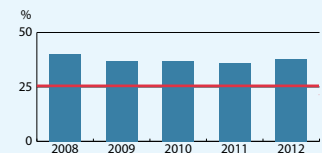
Utfall den 31 december 2012 är 88 kr per aktie, vilket främst är en effekt av årets lönsamhet, fastighetsaffärer, omstrukturering av fastighetsbeståndet och högt tempo i nyproduktionen.

UTFALL



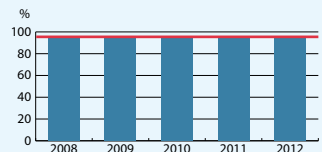
Soliditeten visar vår stabilitet och förmåga att överleva på längre sikt. Den anger också hur vår kapitalbas ska vara anpassad till verksamhetens risktagande.

En god resultatutveckling och kostnadskontroll under året resulterade i att soliditeten per den 31 december 2012 uppgick till 38 %.



En stabil och hög uthyrningsgrad ger oss möjlighet att i större utsträckning fokusera på kundernas behov och önskemål avseende fastigheternas utveckling.

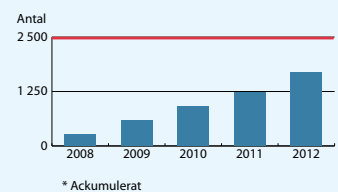
Den 31 december 2012 uppgick uthyrningsgraden för våra kommersiella lokaler till 95 %, 1,5 procentenheter bättre än för kontorslokaler i Göteborg i genomsnitt.



Vi bygger kvalitativa lägenheter i bra lägen där efterfrågan är hög, vilket genererar god avkastning och bra värdetillväxt.

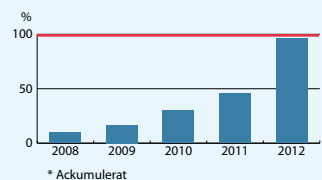
Hittills under affärsplanen har nästan 1 700 lägenheter byggstartats och ytterligare 1 300 är på gång under 2013.

Under året har även två avsiktsförklaringar träffats med Helsingborg och Uppsala avseende framtida produktion om totalt 1 600 lägenheter.



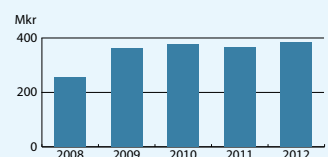
Som enda fastighetsbolag i Sverige blev Wallenstam strax efter årsskiftet 2012/2013 självförsörjande på förnybar energi för egen och kunders räkning på månadsbasis. 31 december hade vi 47 vindkraftverk och tre vattenkraftverk i drift med en installerad effekt på 96 megawatt.

För att ta höjd för kommande nyproduktioner av bostäder fortsätter byggnationen av pågående vindparker enligt plan.



Verksamhetsresultatet är ett internt mått som omfattar resultat från fastighetsförvaltningen inklusive försäljning av lägenheter.

Verksamhetsresultatet för 2012 uppgick till 383 Mkr.



STRATEGIER OCH KÄRNVÄRDEN

STRATEGIER

Strategier för verksamheten har utarbetats inom sex nyckelområden som alla har en naturlig koppling till mål och ledstjärnor:

Affärsstrategi – Wallenstam ska arbeta utifrån handlingsplaner för köp, nyproduktion, fastighetsutveckling, produktutveckling, kundvård samt fastighetsförsäljning.

Aktieägarstrategi – Wallenstam ska tillvarata aktieägarnas intresse genom att pröva samtliga på marknaden relevanta aktierelaterade instrument för att inneha en för bolaget optimal kapitalstruktur.

Förvaltningsstrategi – Förvaltningsarbetet ska utgå från kundens behov. Wallenstam ska ha handlingsplaner för att uppnå mål inom kvalitet, trygghet, socialt ansvar och ekonomi.

Hållbarhetsstrategi – Wallenstam ska verka för långsiktig hållbarhet för företag och människor. Handlingsplaner ska finnas för att minska miljöbelastningen. Wallenstam ska minska energiförbrukningen samt bli självförsörjande på miljövänlig el genom egen produktion.

Organisationsstrategi – Wallenstams organisation ska utgå från kundens behov. Wallenstam driver verksamheten i regioner samt i Wallenstam NaturEnergi som alla har eget ansvar inom ramen för uppsatta mål. Specialiserade staber stödjer verksamheterna.

Personalstrategi – Wallenstam ska möta omvärldens krav genom att bolagets personal ska vara positiv, flexibel och kundorienterad. Wallenstam ska ständigt utveckla, utbilda och värna om bolagets personal.

KÄRNVÄRDEN

Arbetet med att systematiskt sprida och tydliggöra bilden av Wallenstam hos aktieägare, kunder, politiker, allmänhet och andra beslutsfattare är en ständigt pågående process. Vi vet av erfarenhet att förståelse för, och engagemang i, stadens utveckling är nödvändigt för att på bästa sätt bidra och få möjlighet att arbeta med intressanta projekt. Därför lägger vi stor vikt vid hur varumärket vårdas och uppfattas av vår omgivning.

Våra kärnvärden är:

- Att ta aktivt ansvar för utveckling
- Att visa respekt för människa och miljö
- Att ha ett djupt och äkta engagemang för boendet

GEMENSAMT SYNSÄTT

Våra kärnvärden är vägledande i arbetet och stärker organisationens sammanhållning. Under 2012 har vårt gemensamma synsätt mynnat ut i ett flertal konkreta projekt. Vi har haft cirka 700 lägenheter i produktion och driftstartat 22 vindkraftverk. Utöver kvalitetshöjande renoveringar såväl i som runt omkring våra fastigheter har vårt engagemang och ansvar för utveckling tagit sig uttryck i bland annat avsiktsförklaringar för nyproduktion i både Helsingborg och Uppsala. Och glädjande nog har två av våra nyproduktioner också fått utmärkelser för arkitektur och stadsbyggnadsfokus.

VÄRDESKAPANDE FAKTORER

Wallenstams värdeskapande faktorer utgörs av en dynamisk affärsprocess i vilken hållbart boende, stadsutveckling och lönsam förvaltning utgör en bas för värdetillväxt och kontinuerlig utveckling av bolaget. I kombination med våra strategier, mål, ledstjärnor och väl förankrade kärnvärden, drivs

och utvecklas verksamheten på ett sätt som skapar värde för ägare, kunder, medarbetare, investerare och övriga intressenter.

De parametrar som i olika omfattning påverkar bolagets utveckling på kort och lång sikt är:

- *Attraktiva fastigheter och god förvaltning* – Ett attraktivt fastighetsbestånd och en god förvaltning resulterar i nöjda hyresgäster, vilket i sig säkerställer en hög uthyrningsgrad, stabila hyresintäkter och goda affärsmöjligheter för verksamheten.
- *Tillgång till mark* – Wallenstam verkar i tre attraktiva städer där inflyttningen är omfattande och bostadsbristen enorm. Tillgången till mark i rätt lägen är en avgörande faktor för att säkerställa vår nyproduktion.
- *Marknadsläge* – Fastigheternas värde påverkas av marknadens villkor som förändras över tid. Vi bygger fastigheter i attraktiva lägen där efterfrågan är hög, vilket genererar en god avkastning och bra värdetillväxt.
- *Trygg finansiering* – tillgången till kapital är en nödvändig resurs för verksamheten och en förutsättning för att kunna utveckla och expandera i önskad omfattning.
- *God företagskultur och kompetens* – att attrahera och engagera rätt personal och behålla en sund och tilltalande företagskultur är en viktig framgångsfaktor för fortsatt utveckling.

VÅRA KÄRNVÄRDEN ÄR:

ATT TA AKTIVT ANSVAR FÖR UTVECKLING

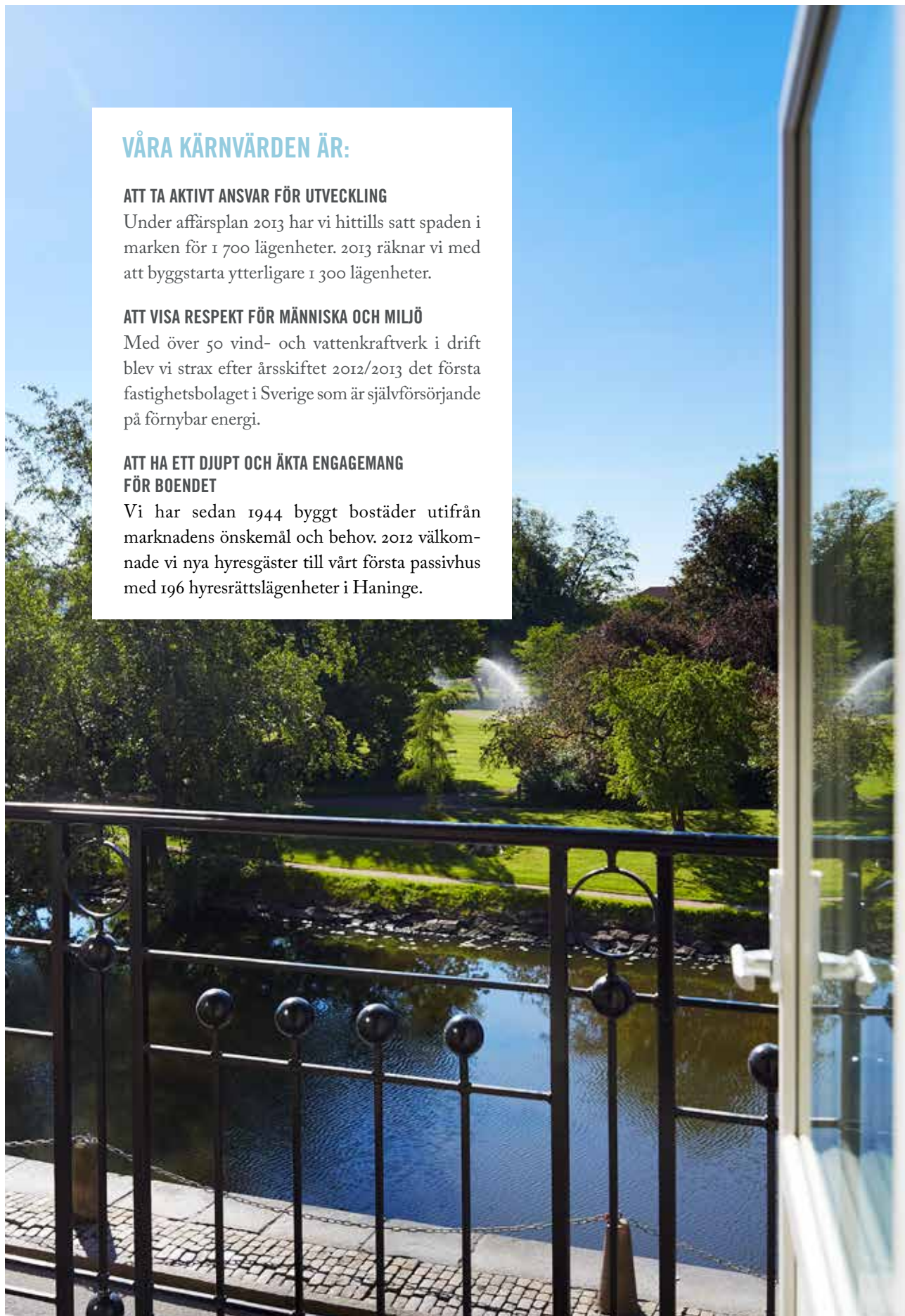
Under affärsplan 2013 har vi hittills satt spaden i marken för 1 700 lägenheter. 2013 räknar vi med att byggstarta ytterligare 1 300 lägenheter.

ATT VISA RESPEKT FÖR MÄNNISKA OCH MILJÖ

Med över 50 vind- och vattenkraftverk i drift blev vi strax efter årsskiftet 2012/2013 det första fastighetsbolaget i Sverige som är självförsörjande på förnybar energi.

ATT HA ETT DJUPT OCH ÄKTA ENGAGEMANG FÖR BOENDET

Vi har sedan 1944 byggt bostäder utifrån marknadens önskemål och behov. 2012 välkomnade vi nya hyresgäster till vårt första passivhus med 196 hyresrättslägenheter i Haninge.





”

”Hela vår placeringsfilosofi handlar om att bygga, utveckla och förvalta fastigheter i rätt lägen, på rätt marknader, där människor vill bo och verka. Jag känner mig mycket trygg med den positioneringen.”

VD HANS WALLENSTAM HAR ORDET

Fina fastigheter i eftertraktade lägen och en organisation med fullt fokus på utveckling är våra främsta framgångsfaktorer. Under 2012 har vi koncentrerat fastighetsbeståndet ytterligare, haft en hög investeringstakt och ett bra tempo i vår nybyggnation.

Tillväxten i Sverige de närmaste åren kommer att vara förhållandevis låg. Däremot kommer de regionala skillnaderna att vara väsentliga. Detta visar sig tydligt i vår bransch genom en extremt stor skillnad i fastigheternas värde beroende på var de är belägna. Hela vår placeringsfilosofi handlar om att bygga, utveckla och

förvalta fastigheter i rätt lägen, på rätt marknader, där människor vill bo och verka. Jag känner mig mycket trygg med den positioneringen.

INVESTERINGSMÖJLIGHETER OCH TILLVÄXT

Genom att tillföra nya bostäder kan vi både bidra till och ta del av utvecklingspotentialen på respektive ort. Utifrån marknadens behov gör vi mer än att bygga bostäder: Vi utvecklar hela kvarter och områden. Vill leverera ett mervärde och ser till helheten genom att exempelvis bygga förskolor, kulturhus, prioritera trygghet och upprusta utemiljöer. Stadsutveckling för oss handlar lika mycket om att

se en framtida tillväxt som att skapa goda investeringsmöjligheter för såväl oss som de kommuner vi verkar i.

Jag är stolt över resan vi har gjort som bolag, från utmanare inom byggsektorn för tio år sedan till att bli en etablerad aktör. Under året har vi även vuxit lite utanför våra regioner och beslutat att investera i nybyggnation i Uppsala, vilket är en spännande utmaning.

ANSVAR FÖR MILJÖMÅL

Ett konkret exempel på samhällsansvar som går hand i hand med kommersiell nytta är vår satsning på egenproducerad förnybar vindkraftsel.

När vi 2005 undersökte möjligheterna att kunna påverka våra energikostnader fanns det inget annat tänkbart alternativ än en miljömässig, lönsam investering. Vi är nu som enda fastighetsbolag självförsörjande på egenproducerad förnybar vindkraftsel på månadsbasis, vilket är en riktigt stark prestation av organisationen. Vindkraftsbranschen i stort har gått in i en recession, vilket har gett oss möjligheter. Eftersom vi uppnått vår ledstjärna att bli självförsörjande på förnybar energi har vi ställt om från byggnation av vindparker till att vara en mer förvaltande organisation. När efterfrågan ökar följer priserna med och jag hoppas, inte minst med tanke på framtiden, att Sverige når sina miljömål.

VÅRT 2012

Jag är mycket nöjd med vår resultatutveckling under året. Vi ser en fin effekt av vår pågående omstrukturering med en större andel nya fastigheter i beståndet, vilket medför positiva värdeförändringar, ökade hyresintäkter och lägre driftkostnader.

En av de större händelserna under året var försäljningen av sex kommersiella fastigheter till Platzer för 950 Mkr, vår största försäljning någonsin. Viktig var också värdeutvecklingen vi genererade genom koncentrationen av våra kommersiella fastigheter i kombination med en väl fungerande

och lönsam nyproduktion. Dessutom vill jag nämna Kammarrättens både väntade och efterlängtade dom gällande skatteärendet Guldmynan – ett beslut som borde ge positiva effekter för hela branschen.

FINANSIELL STYRKA

Trots en stor investeringsvolym under året har vi lyckats höja vår soliditet. Vi har en solid finansiell grund för fortsatt utveckling och har inga planer på att slå av på takten.

MÅL SOM STYRMEDEL

Vårt substansvärde har haft en strålande tillväxt och successivt utvecklats under affärsplanen 2008–2013. Nu är vi inne i slutspurten med ett substansvärde på 100 kr/aktie som mål. Här vill jag poängtera att det är ett mål och styrmedel för organisationen, och ingen resultatprognos; liksom våra ledstjärnor är naturliga styrmekanismer för en fortsatt god utveckling.

WALLENSTAMAKTIEN UPPÅT

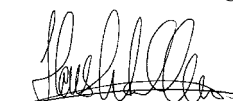
Bland branschkollegor har Wallenstamaktiens utveckling under de senaste tio åren legat i toppen och över tid är det också vår ambition. Sedan 2008 då nuvarande affärsplan påbörjades har aktiens värde efter split etc. ökat med hela 97,5 %. Det är en utveckling vi ska känna oss riktigt stolta över!

Nu arbetar vi med full fart mot målet vilket förhoppningsvis också ska avspeglats i aktiekursen. Vårt syntetiska optionsprogram till personalen gör att såväl aktieägare som personal strävar mot samma mål.

FRAMTID

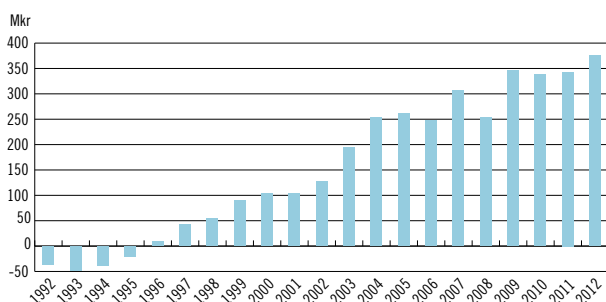
Produkten som vi levererar är efterfrågad men vi kan inte på något sätt luta oss tillbaka. Vi vill fortsätta vara en viktig samhällsspelare och dra vårt strå till stacken för ett bättre samhälle. Vi fortsätter arbetet genom att tillföra fler bostäder, utveckla och förvalta på ett hållbart sätt, engagera oss i våra områden och aktivt motverka utanförskap.

Våra utmaningar framöver är att fortsätta leverera bra kvalitet till rätt kostnad och att i samklang med de kommuner där vi verkar alstra projekt i ett bra tempo. Det krävs att vi är på tårna, ökar takten, fortsätter leverera samma goda servicenivå och behåller vår kreativitet. Med det sagt vill jag samtidigt understryka att alla inom Wallenstam gör ett fantastiskt arbete. Nu är vi inne på upploppet och närmar oss en ny affärsplan men först och främst ska vi fortsätta med samma entusiasm hela vägen in i mål.

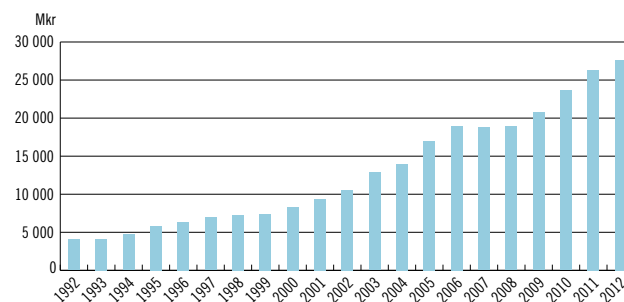


Hans Wallenstam
vd

FÖRVALTNINGSRESULTAT



FASTIGHETSVÄRDE





”

”För egen del ser jag det som en stor förmån att genom styrelsearbetet få vara med och strategiskt utveckla ett bolag vars produkt har en ständigt ökande efterfrågan samt en tydligt begränsad risk.”

ORDFÖRANDE CHRISTER VILLARD HAR ORDET

Wallenstams tydliga inriktning är en av bolagets främsta styrkor. Organisationens drivkraft och utvecklingsfokus ger oss i styrelsen en extra och välkommen dimension i vårt uppdrag.

TYDLIGT STRATEGISKT FOKUS

I arbetet med visionen att vara en ledande stadsutvecklare samt marknadsledande fastighetsägare i utvalda storstadsregioner har Wallenstam valt att koncentrera sin verksamhet till Stockholm, Göteborg och Helsingborg. En inriktning och strategi som under åren har blivit en av bolagets absolut främsta framgångsfaktorer. Inflyttningen till storstadsregionerna

är enorm och bostadsbristen påtaglig. Bara i Stockholmsområdet beräknas det flytta in två busslaster med nya invånare per dag.

För egen del ser jag det som en stor förmån att genom styrelsearbetet få vara med och strategiskt utveckla ett bolag vars produkt har en ständigt ökande efterfrågan samt en tydligt begränsad risk.

STYRELSENS SAMMANSÄTTNING

Styrelsens sammansättning har varit densamma under ett antal år nu. Vi är en relativt liten styrelse bestående av fem personer som tillsammans representerar en bred och djup kom-

petens inom för Wallenstam viktiga områden. Var och en tar en aktiv roll och håller sig väl informerade om verksamheten.

Utifrån mitt perspektiv är några av de framgångsfaktorer som krävs för ett effektivt och bra styrelsearbete en god styrelsesammansättning, stort engagemang, bra tät dialog med ledningen samt en ömsesidigt väl fungerande personkemi. Det vågar jag påstå samtliga ledamöter i Wallenstams styrelse representerar.

Styrelsearbetet under året har, som tidigare år, främst handlat om strategiska frågor och större affärsbeslut.

BOLAGSSTYRNING

Wallenstams organisationsförändring till två regioner och Wallenstam NaturEnergi som ett eget affärsområde har skapat ett enkelt, tydligt och naturligt sätt att följa upp verksamheten.

Utöver styrelsemöten och andra avstämningar under verksamhetsåret får vi i styrelsen kontinuerligt information från verksamheten som sammantaget ger en god insyn i operativ verksamhet, ekonomistyrning och verksamhetsutveckling men även ansvarsfullt företagande utifrån ett ekonomiskt, socialt och miljömässigt perspektiv.

Styrelsearbetet följer självfallet Svensk kod för bolagsstyrning. Vi har valt att låta hela styrelsen utgöra revisionsutskott. Enligt vår uppfattning finns det en poäng i att styrelsen i sin helhet får inblick i förekommande frågeställningar inom området. Det ger en djupare förankring och ökad insikt för samtliga ledamöter.

WALLENSTAM OCH OMVÄRLDEN

Världsekonomin har fortsatt vara relativt instabil under 2012. Med det som bakgrund har Sverige klarat sig bra och har en ekonomi som är förhållandevis stark.

En direkt effekt av rådande konjunkurläge är fallande räntor, vilket är något som gynnar såväl Wallenstam som andra fastighetsbolag med en finansieringstung verksamhet. Sedan ett antal år tillbaka har investeringsvolymen för Wallenstam ökat med anledning av ett högt tempo och stort fokus inom nyproduktion och utveckling. Något som i sig också skapar värde för både bolaget och aktieägare. De fastigheter som byggs genererar ett övervärde från dag ett efter färdigställande och bidrar till något som är en akut bristvara på Wallenstams marknader – fler bostäder!

Dessutom står Wallenstam för

något unikt i branschen. Utöver att bygga och förvalta kvalitativa fastigheter i attraktiva lägen så försörjs fastigheterna med egenproducerad förnybar vindkraftsel, det är unikt. En hållbar utveckling står i centrum. Under året valde vi att investera en mindre andel i ett bolag som står inför att utveckla industriell produktion av nästa generation solceller. En spännande satsning för framtiden!

STABILT RESULTAT

Resultatet för 2012 är, likt föregående år, stabilt och har utvecklats i linje med våra förväntningar. Det gör att styrelsen föreslår stämman en utdelning om 1,25 kr/aktie, vilket är något högre än föregående år. Wallenstam har samtidigt under en lång rad av år visat att man levererar och gör det över tid. Merparten av kapitalet återinvesteras i verksamheten för fortsatt utveckling.

UTVECKLING GENOM UTVÄRDERING

Under en rad av år har styrelsen genomfört en intern utvärdering av sitt arbete. Under 2012 valde vi att komplettera det med en extern utvärdering. Utifrån resultatet kan jag konstatera att vårt arbete i allt väsentligt fungerar väl. Vi har högt i tak och en ömsesidig respekt för varandras kompetens och erfarenheter. En kultur som också genomsyrar Wallenstam i stort.

FRAMTIDA MÖJLIGHETER OCH UTMANINGAR

Wallenstam är ett framtidsorienterat bolag som nu går in på det sista året i nuvarande affärsplan. En av de utmaningar vi har att möta framöver för att kunna fortsätta bidra till fler och bättre bostäder på våra orter är tillgången till mark. Det är en kritisk framgångsfaktor för framtida produktionsportfölj. Vi kan och vill bygga mer men de externa processerna som vi inte kan påverka tar tid. Detta till

trots kan jag med stor tillfredsställelse återigen konstatera att Wallenstam står tryggt, med gott om framtida möjligheter. Mål och ledstjärnor i nuvarande affärsplan är ambitiösa men med den vilja, glädje, kreativitet och ambition som finns i organisationen ser jag fram emot ett spännande år fullt av möjligheter!



Christer Villard
Ordförande

KONCERNLEDNING OCH REVISOR



Ovan från vänster: Elisabeth Vansvik, Ulf Ek, Benny Olsson, Thomas Dahl, Mathias Aronsson och Hans Wallenstam.

HANS WALLENSTAM

Vd Wallenstam AB

Född 1961, anställningsår 1986

Utbildning: Civilekonom

Tidigare ledande befattningar inom Wallenstam:
Finansdirektör, vd Wallenstam i Göteborg AB

Aktieinnehav i Wallenstam: 17 250 000 A-aktier,
22 076 500 B-aktier** och 45 000 syntetiska optioner.

MATHIAS ARONSSON

Vd Wallenstam AB med ansvar för region
Stockholm

Född 1972, anställningsår 1996

Tidigare ledande befattningar inom Wallenstam:
Vd Wallenstam Stockholm AB, Regionchef
Stockholm Wallenstam Bostad AB, vd Wallen-
stam Bostad AB

Externa uppdrag: Styrelseledamot i Bofrämjandet
och Nordisk Byggdag.

Aktieinnehav i Wallenstam: 113 500 B-aktier och
45 000 syntetiska optioner.

BENNY OLSSON

Vvd med ansvar för projektavdelningen i
Stockholm och Wallenstam NaturEnergi

Född 1945, anställningsår 1988

Utbildning: Byggnadsingenjör

Tidigare ledande befattningar inom Wallenstam:
Bygg- och förvaltningschef Wallenstam i Göte-
borg AB, vd Wallenstam i Göteborg AB,
vd Wallenstam Lokaler AB, Byggnadsdirektör,
vd Wallenstam Bostad AB

Aktieinnehav i Wallenstam: 357 407 B-aktier* och
45 000 syntetiska optioner.

THOMAS DAHL

Vvd Wallenstam AB med ansvar för region
Göteborg/Helsingborg

Född 1961, anställningsår 1988

Utbildning: Förvaltningsjurist

Tidigare ledande befattningar inom Wallenstam:
Fastighetschef Wallenstam i Göteborg AB,
Fastighetschef Lennart Wallenstam Byggnads AB,
Marknads- och informationsdirektör, vd Wallen-
stam Företag AB

Externa uppdrag: Styrelseledamot Fastighets-
ägarna Göteborg 1:a regionen samt Fastighets-
ägarna Sverige.

Aktieinnehav i Wallenstam: 207 950 B-aktier* och
45 000 syntetiska optioner.

ULF EK

Finansdirektör

Född 1949, anställningsår 2004

Utbildning: Civilekonom MBA

Tidigare ledande befattningar inom Wallenstam:
Finans- och informationsdirektör
Externa uppdrag: Styrelseledamot i Länsförsäk-
ringar i Göteborg och Bohuslän.

Aktieinnehav i Wallenstam: 36 000 B-aktier och
30 000 syntetiska optioner.

ELISABETH VANSVIK

Kommunikationsdirektör

Född 1970, anställningsår 2002

Utbildning: Fil. mag. media- och
kommunikationsvetenskap

Tidigare ledande befattningar inom Wallenstam:
Kommunikationschef Wallenstam AB
Externa uppdrag: Styrelseledamot i Barn i Nöd.

Aktieinnehav i Wallenstam: 1 347 B-aktier och
15 000 syntetiska optioner.

REVISOR

BJÖRN GRUNDTVALL

Revisor

Född 1955

Vald till revisor 2012

Övriga uppdrag: Kappahl AB, New Wave Group AB,
Artimplant AB, Götenehus Group AB, Sapa AB,
Nefab AB och Sjötte AP-fonden samt uppdrag från
Nasdaq OMX Stockholm som s k börsrevisor.

* Aktieinnehavet inkluderar även aktier ägda via bolag.

** Aktieinnehavet inkluderar även aktier ägda via
bolag inklusive familjemedlemmar.

Ovanstående uppgifter avser förhållandet vid års-
skiftet.

STYRELSE



Från vänster: Christer Villard, Agneta Wallenstam, Erik Åsbrink, Anders Berntsson och Ulrica Jansson Messing.

CHRISTER VILLARD

Ordförande

Född 1949, jur. kand.

Styrelseledamot sedan 1995

Tidigare erfarenhet från olika företagsledande positioner bl a som vd för Aragon Fondkommission, Hägglöf och Ponsbach Fondkommission AB, Kaupthing Bank Sverige AB, Retrieva AB och vvd för Götatabanken och som rådgivare för Världsbanken till regeringarna i Litauen och Indonesien.

Andra uppdrag: Styrelseordförande i Aptic AB, Drottningholmsteaterns vänner, Länsförsäkringar Stockholm, Segulah III, Segulah IV och Stockholms Köpmansklubb. Ledamot i AB Segulah och Länsförsäkringar Bank.

Aktieinnehav i Wallenstam: 80 000 B-aktier.

ULRICA JANSSON MESSING

Vice ordförande

Född 1968, gymnasieexamen Samhällsvetenskaplig linje

Styrelseledamot sedan 2008

Tidigare erfarenhet från Hassela behandlingshem och som riksdagsledamot samt statsråd i Arbetsmarknadsdepartementet, Kulturdepartementet och Näringsdepartementet.

Andra uppdrag: Ordförande Astrid Lindgrens värld, vice ordförande ACR och ledamot i Länsförsäkringar Livbolag.

Aktieinnehav i Wallenstam: 221 860 B-aktier*.

ANDERS BERNTSSON

Ledamot

Född 1954, jur. kand.

Styrelseledamot sedan 1997 (Suppleant 1981-1996)

Tidigare erfarenhet från arbete inom Handelsbanken AB och 1979-2006 som vice vd på Wallenstam AB samt ett antal andra styrelseuppdrag relaterade till fastighetsbranschen.

Andra uppdrag: Styrelseordförande i Dadbro Holding AB. Ledamot i House of Dagmar AB. Aktieinnehav i Wallenstam: 10 424 000 B-aktier*.

AGNETA WALLENSTAM

Ledamot

Född 1952, utbildning inom teologi, etnologi, arkeologi och socialantropologi. Master i Kulturantropologi.

Styrelseledamot sedan 2010

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

Andra uppdrag: Pastor i Betlehems kyrkan i Göteborg.

Aktieinnehav i Wallenstam: 14 502 000 B-aktier*.

ERIK ÅSBRINK

Ledamot

Född 1947, fil. kand. och civilekonom

Styrelseledamot sedan 2000

Tidigare erfarenhet bl a som statssekreterare i Finansdepartementet, ordförande i Riksbanksfullmäktige, skatteminister, vd för Vasakronan, finansminister och medlem i Ecofinrådet samt en rad styrelseuppdrag och ordförande bl a i flera skatteutredningar och Förtroendekommisionen.

Andra uppdrag: Styrelseordförande i Alecta, Handelshögskolan i Stockholm, LightLab Sweden och Svensk Hypotekspension. Ordförande i Bemanningsföretagens Auktorisationsnämnd. Styrelseledamot i Bilspeditioners Transportörförening och Stiftelsen Cancercentrum Karolinska. International advisor åt Goldman Sachs och senior advisor åt Ernst&Young.

Aktieinnehav i Wallenstam: 1 500 B-aktier.

* Inklusivt familjemedlemmar.

Ovanstående uppgifter avser förhållandet vid årsskiftet.

ORGANISATION OCH MEDARBETARE

”Myran i vårt varumärke är för oss en tydlig inspiration och symbolik i vardagen. Myror är flitiga, samarbetsvilliga och ut hålliga. De är också specialiserade på bostadsbyggande och förespråkar boende i flerkammarhus.”

Hans Wallenstam, vd.

185 stolta och engagerade medarbetare bidrar kontinuerligt till Wallenstams utveckling. Organisatoriskt är vår verksamhet indelad i tre affärsdrivande enheter: de två regionerna Stockholm och Göteborg/Helsingborg samt energibolaget Wallenstam NaturEnergi. Dessa tre enheter får stöd av specialiserade staber inom bland annat ekonomi, finans, juridik, kommunikation, kundservice och personal.

DELAKTIGHET OCH JÄMSTÄLLDHET

Engagemang och delaktighet är viktiga drivkrafter inom bolaget och något vi eftersträvar att samtliga medarbetare ska uppleva i sitt arbete. Vart tredje år genomförs en medarbetarundersökning i form av Nöjdmedarbetarindex (NMI), dels för att utvärdera nuläge, dels se nya möjligheter till utveckling inom bolaget. Den senaste undersökningen som genomfördes 2012 visar på hög trivsel, stort engagemang, uppskattat ledarskap och förtroende för ledningen.

Alla medarbetare inom Wallenstam ska behandlas med respekt och hänsyn till var och ens rättmätiga krav på integritet, oavsett kön och andra olikheter. För att stödja personlig utveckling, följa upp gemensamt satta mål och stämma av arbetssituationen, genomförs årliga medarbetarsamtal. Då planeras också framtida kompetensutveckling, något som bidrar till både individens och bolagets utveckling.

KOMPETENSUTVECKLING

Ett konkret exempel på verksamhetsövergripande kompetensutveckling under 2012 är en etikutbildning som har omfattat samtliga anställda. Arbetet har även mynnat ut i att ett etiskt råd har bildats för fortsatt fokus och kontinuitet. Andra utbildningar som har involverat ett flertal medarbetare är hjärt- och lungräddning, momsutbildning och ledarskapsutbildning.

VÄLMÅENDE MEDARBETARE

Wallenstam har friska medarbetare: sjukfrånvaron är låg och uppgick 2012 till 1,67 %. Vår medvetna satsning i hälsans tecken har fortsatt och under året har ett brett och varierat utbud av träningsaktiviteter genomförts. Dessutom finns goda möjligheter till träning i träningsanläggningar på respektive kontor samtidigt som friskvårdsaktiviteter subventioneras. Den fysiska arbetsmiljön är god och kontoren är utrustade med ergonomiska arbetsplatser.

I syfte att främja fortsatt välmående genomgår alla anställda regelbundet en hälsobedömning. Samtliga medarbetare har dessutom fått möjlighet att delta i en utbildning i hjärt- och lungräddning och kontoren är utrustade med ett antal hjärt- och lungräddningsmaskiner.

I händelse av allvarlig sjukdom eller olycka styr vår krishanteringsplan hur vi stödjer anställda och deras familjer.

REKRYTERING

Så långt det är möjligt försöker vi bereda möjligheter till utveckling inom företaget. Ledig tjänst utlyses alltid internt och vid nyrekryteringar läggs stor vikt vid personliga egenskaper och kvaliteter. Trots att bolaget har vuxit snabbt råder fortfarande det mindre företags klimat, med personlig omtanke om medarbetarna.

Majoriteten av våra medarbetare är tillsvidareanställda och samtliga medarbetare omfattas av kollektivavtal med Fastigo. Medelanställningstiden uppgår till 7,3 år.

KVALITET OCH ENGAGEMANG

Hela Wallenstamkoncernen präglas av kvalitetstänkande. Under 2012 har vi fortsatt arbetet med att förbättra våra administrativa processer och att utveckla byggproduktionsprocessen så kostnads- och energieffektivt som möjligt. Vi följer även aktivt den forskning som bedrivs inom hållbar byggnation och förnybar energi.

Våra vindkraftsprojekt namnger vi, som ett bevis på uppskattning, efter de medarbetare som har arbetat flest år i bolaget. De som hittills har fått vindkraftsprojekt namngivna efter sig har i snitt arbetat nästan 30 år i bolaget.

GOD TILLGÄNGLIGHET OCH SERVICE

2010 centraliserades vår kundservice, vilket resulterat i både längre öppettider och ökad tillgänglighet för våra kunder.

Fastighetsskötsel och underhåll av våra fastigheter är tjänster som upphandlas av externa leverantörer genom ett välutvecklat partnerkoncept, Wallenstam Partner. Med Wallenstams logotyp på bilar, kläder samt id-kort, skapas igenkänning och trygghet för kunden. För att kvalitets-säkra fastighetsskötsel är en tät dialog och nära samarbete en viktig del. Vi genomför kontinuerligt partnerträffar



KVALITETSMÅL FÖR ORGANISATIONEN

TRYGGT BOENDE

Vi arbetar utifrån vårt kvalitets- och trygghetsprogram samt utfall från våra senaste NKI-mätningar. Utifrån resultatet har vi under 2012 fokuserat

på tryggare utemiljöer, säkerhetspaket och uppdaterade läs- och passersystem.



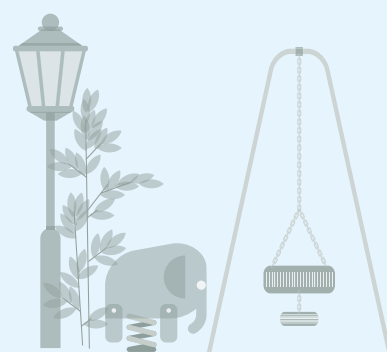
KUND I FOKUS

Utifrån vår senaste NKI-undersökning har de mest prioriterade åtgärderna för respektive område identifierats och implementerats.

För våra bostadsfastigheter har vi utöver att prioritera upprustning och underhåll av allmänna utrymmen, såsom installation av rörelsestyrd belysning och mer frekvent städning även fokuserat på utemiljöer som nya innergårdar, modernare lekutrustning och nya planteringar.

I våra kommersiella fastigheter har vi utöver kontinuerligt under-

håll, ombyggnationer och fokus på klimatsystem även optimerat vår organisation för att på bästa sätt skapa enklare kontaktvägar och motsvara våra kunders förväntningar. Vi har också kommit en god bit i våra åtgärdsplaner utifrån myndighetskraven ”Enkelt avhjälpta hinder” som innebär att publika lokaler och allmänna platser ska göras mer tillgängliga och användbara för personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga.

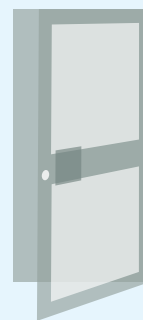


ENGAGERAT SAMHÄLLSANSVAR

Som ett led i vårt samhällsengagemang erbjuder vi på årlig basis minst 50 lägenhetskontrakt av social eller medicinsk karaktär alternativt örönmärkta lägenheter för studenter.

Vid årsskiftet hade vi 155 sådana kontrakt för ungdomar och hemlösa

i våra regioner via organisationer/enheter som: Stockholms stads bostadsförmedlings studentkö, Ungdomsstegen, Unga Hem, Vägvalet Väst och Enheten för hemlösa inom Stockholms stad.



och våra fastigheter besöks av egna förvaltare enligt ett rullande schema för att säkerställa skötsel och underhåll.

POLICIES

Arbetet som utförs på Wallenstam styrs av besluts- och attestordning, policies, riktlinjer och instruktioner. Policies finns bland annat för arbets-

miljö, energi, finansiering, informationssäkerhet, it, jämställdhet, kommunikation, miljö, utdelning och valuta. Utöver det har vi även övergripande etiska riktlinjer för verksamheten.

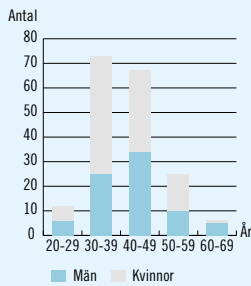
INCITAMENTSPROGRAM

2008 erbjöd Wallenstam samtliga

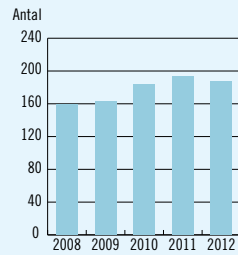
tillsvidareanställda att delta i ett syntetiskt optionsprogram som togs fram i samband med att affärsplanen fastställdes. Med det syntetiska optionsprogrammet strävar både medarbetare och aktieägare mot samma mål i affärsplanen. Drygt 90 % av de som fick erbjudandet valde att delta.



ÅLDERSFÖRDELNING INOM KONCERNEN

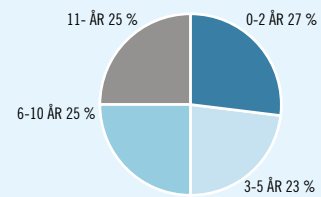


TOTALT ANTAL ANSTÄLLDA

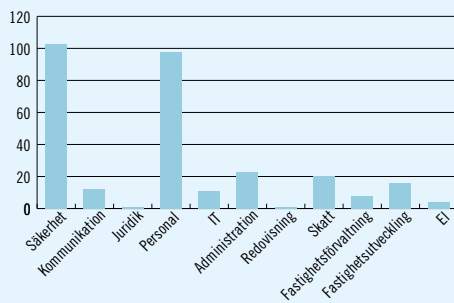


28 % av personalen arbetar i Stockholm.
72 % av personalen arbetar i Göteborg.

ANSTÄLLNINGSTID

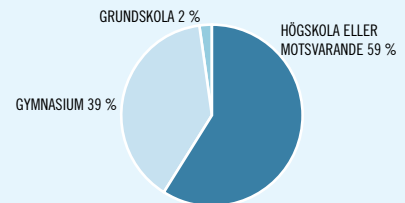


UTBILDNINGSDAGAR



Det totala antalet utbildningsdagar uppgår till 297, vilket i snitt ger 1,62 utbildningsdagar per person.

UTBILDNINGSNIVÅ



MILJÖ- OCH SAMHÄLLSANSVAR

Som ett av Sveriges större fastighetsbolag letar vi hela tiden nya möjligheter för att bygga, utveckla och arbeta mer hållbart. Vi har ett miljömässigt, socialt och affärsmässigt engagemang i allt vi gör. Genom att satsa på trygghet i våra områden, stödja utsatta grupper och ungdomsverksamhet vill vi motverka utanförskap och bidra till ett bättre samhälle.

Vi utvecklar kontinuerligt processer och rutiner för att arbeta mer hållbart; ett arbete som ger mervärde för bolaget, våra intressenter och samtidigt bidrar till en god utveckling i våra regioner.

RAPPORTERING

Vad och hur vi arbetar med hållbarhetsfrågor rapporterar vi årligen genom Carbon Disclosure Project (CDP), där vi under 2012 erhöll 74 av totalt 100 möjliga poäng samtidigt som branschens genomsnitt uppgick till 69. Utöver CDP rapporterar vi enligt riktlinjerna i Global Reporting Initiative (GRI), där vi tillämpar nivå c, samt i enkäten Hållbart Värdeskapande.

Våra prioriteringar ligger väl i linje med FN:s uppförandekod Global Compacts tio principer och vi är sedan 2006 godkända för samtliga Roburs etikfonder.

FOKUSOMRÅDEN

Våra fokusområden i hållbarhetsarbetet är: Att ta ett aktivt samhällsansvar, bidra till en minskad energiförbrukning samt att satsa på förnybara energikällor, energieffektiv byggnation och en kontinuerlig förbättring av fastigheternas miljöstatus och prestanda.

ORGANISATION OCH STYRNING

Det övergripande ansvaret för bolagets hållbarhetsfrågor hanteras av koncernledningen genom vår kommunikationsdirektör.

I varje region finns teknisk personal som sköter den dagliga driften och arbetar med att minska fastigheternas energiförbrukning. Arbetet med att kartlägga vår miljöpåverkan och de samhällskrav som omger verksamheten pågår ständigt. För att ta intryck från omvärlden och vidareutveckla vårt arbete för vi en löpande dialog med våra intressentgrupper,

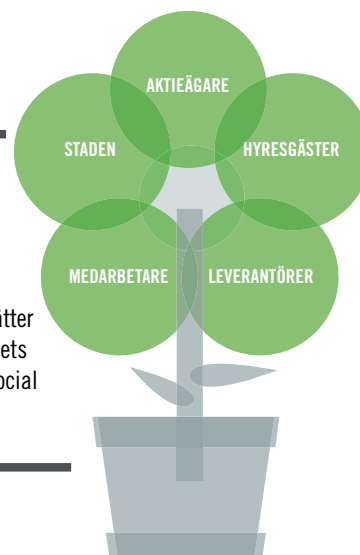
samarbetspartners, företagarföreningar och intresseorganisationer i miljö- och hållbarhetsfrågor.

SPONSRING OCH STÖD

Vårt samhällsengagemang är tydligt kopplat till våra kärnvärden: att ta aktivt ansvar för utveckling, visa respekt för människa och miljö och ha ett djupt och äkta engagemang för boendet. Vi koncentrerar främst våra insatser till de områden där vi verkar. Under 2012 har vi arrangerat fotbollskolor för våra lite yngre hyresgäster i flera av våra bostadsområden och i samarbete med Universeum, Nordens största science center, arrangerat kostnadsfri läxläsning. Vi anser att en aktiv och meningsfull fritidssysselsättning är viktig och sponsrar i första hand breda idrotter och ungdomsverksamheter. Några exempel är Frölunda Hockey, Nacka Wallenstam IBK och Pixbo Wallenstam. Vi stödjer även organisationer som arbetar mot drogproblem och utanförskap samt organisationer som hjälper barn som är utsatta på olika sätt. Barn i Nöd, BRIS, Mitt Liv, Räddningsmissionen i Göteborg och Stockholms Stadsmission är några exempel.

VIKTIGA INTRESSENTER I HÅLLBARHETSARBETET

Wallenstam utvecklar områden där människor vill bo, arbeta och vistas. Långsiktig utveckling förutsätter engagemang i och förståelse för hållbarhetsarbetets tre dimensioner – ekonomi, miljömässighet och social stabilitet.



Utöver det stödjer vi två krogpastorer i Göteborg.

BOENDE FÖR UNGDOMAR OCH HEMLÖSA

Som ett led i kampen mot hemlöshet tillhandahöll vi under 2012 försöks- och träningslägenheter i Stockholm för att hjälpa hemlösa till rehabilitering. Vi deltar även i projekt som Ungdomsstegen, Unga Hem och Vägvalet Väst som på olika sätt arbetar för att erbjuda ungdomar lägenheter. Ett arbete som innebär att vi vid årsskiftet hade 155 aktiva kontrakt av social eller medicinsk karaktär.

MILJÖANSVAR I PRAKTIKEN

Vi tillhör de större fastighetsägarna på orterna där vi är verksamma och är också en relativt stor bostadsproducent som bidrar till sysselsättning när nya fastigheter och områden utvecklas.

Både i vår nybyggnation och förvaltning utgår vi från att fastigheter påverkar miljön under hela sin livscykel. Vår nybyggnation utvecklas kontinuerligt för att bli mer energieffektiv. Vi nådde vår målsättning att vara självförsörjande på förnybar energi strax efter årsskiftet 2012/2013 och blev då det första fastighetsbolaget i landet som försörjer sina fastigheter med egen grön el.

MILJÖPROGRAM SOM STYRMEDEL

Vi bygger i grundutförande fastigheter som har lägre energiförbrukning än såväl Green Building som lågenergihus. När vi bygger om ser vi hela tiden till hur fastigheten kan utvecklas för att bli mer miljövänlig.

Vi har hittills valt att inte certifiera våra fastigheter enligt de miljöprogram som finns att tillgå på marknaden. De används däremot som kravspecifikationer för att uppnå såväl god kvalitet och minskad miljöbelastning.

ENERGIEFFEKTIVISERING PÅ AGENDAN

För oss handlar energieffektivisering om att se till helheten, vi kan exempelvis höja komforten i våra fastigheter men samtidigt sänka energianvändningen. Det gör vi genom att följa upp fastigheternas medelanvändning, värme, kyla, el och varmvatten, via effektuttag per timnivå och energianvändning per månad. Detta ger oss ett bra utgångsläge för att identifiera och planera energieffektiviserande åtgärder. I samband med energibesparingsprojekt görs först en beräkning av nuvarande energistatus och en kalkyl över hur mycket energi som förbrukas i förhållande till yta. Därefter tas handlingsplan fram.

Utöver vårt fokus på energieffektivisering i fastigheter har vi under året installerat en laddningsstation för elbilar vid en kommersiell fastighet samt driftstartat 22 nya vindkraftverk i egen regi.

ÖVRIGA PRIORITERADE FRÅGOR

Utöver prioriterade miljömål och miljöaktiviteter, som presenteras i detalj på nästa sida, arbetar vi aktivt med att undersöka miljörisker och prioritera hållbarhetsfokus när det gäller exempelvis fastighetsförvärv, tjänstebilar, avfall etc.

HANTERING AV MILJÖRISKER

I samband med fastighetsförvärv undersöker vi förekomsten av kemikalier och analyserar tidigare samt nuvarande verksamhet i fastigheten utifrån eventuella miljörisker. En genomgång av energiförbrukningen görs och en åtgärdsplan tas fram för att minska miljöpåverkan. Även i befintligt bestånd arbetar vi systematiskt med att undersöka och ta fram handlingsplaner utifrån eventuella miljörisker i samband med ombyggnation.

TYDLIG RESEPOLICY

Vi arbetar aktivt för att minimera antalet resor och transporter. I resepolicyen ingår att tjänsteresor i första hand ska göras med tåg. Under 2012 har vi fortsatt implementera en it-plattform som integrerar och effektiviserar vår kommunikation såväl internt som externt.

AKTIV AVFALLSHANTERING

En annan viktig fråga är att minska avfallsmängden från egen verksamhet samt från hyresgäster, entreprenörer och leverantörer. Avfall ska så långt som möjligt omhändertas enligt kretsloppsprincipen. Vi har fortsatt utveckla avfallshanteringen och skapat fler möjligheter för hyresgäster att återvinna och hantera farligt och skrymmande avfall, sekretessmaterial etc.

TRYGGHET OCH UTVECKLING AV FASTIGHETER

Under 2012 har vi fortsatt arbetet med trygghetshöjande renoveringar och på flertalet ställen installerat nya passersystem för våra hyresgäster. Vi har även inventerat utemiljöer för att skapa mer upplysta parkeringsplatser och angöringsytor till fastigheterna och byggt om hissar enligt de nya normerna på hiss säkerhet. Kundernas önskemål i genomförda undersökningar har prioriterats så som upprustning av utemiljöer och gårdar med ny lekutrustning och förbättrad belysning.

MILJÖMÅL 2013

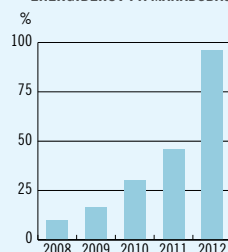
ENERGIPRODUKTION FRÅN FÖRNYBAR ENERGI SOM TÄCKER EGET OCH KUNDERS BEHOV

Strax efter årsskiftet 2012/2013 blev vi det första fastighetsbolaget i Sverige som är självförsörjande på förnybar energi. Det innebär att vi på månadsbasis har en energiproduktion från förnybar energi som täcker eget och kunders behov.

Den installerade effekten per bokslutsdatum uppgick till 96 MW, genom 47 vindkraftverk och tre vattenkraftverk.

Vi har även ett projekt under byggnation med ytterligare 8 verk som beräknas bli färdigställda under 2013.

INSTALLERAD EFFEKT AV TOTALT EGET ENERGI BEHOV PÅ MÅNADSBASIS

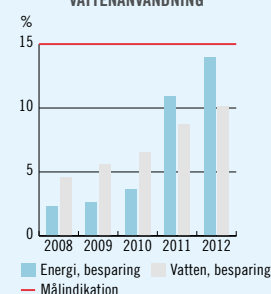


MINSKA ENERGI- OCH VATTENANVÄNDNINGEN MED 15 %

Vi ska reducera bolagets totala energi- och vattenanvändning (värme, kyla, el och vatten) med 15 % utan negativ inverkan på miljön. För att nå dit har varje enskild fastighet en egen energiplan och vi arbetar aktivt med driftoptimering, förbättring av tekniska installationer och att ersätta fossilt

bränsle med mer miljövänlig teknik, individuell mätning samt löpande information till hyresgäster. Under affärsplanen har vår energianvändning hittills minskat med 14 % och vattenanvändningen med 10 %.

MINSKAD ENERGI- OCH VATTENANVÄNDNING



MILJÖAKTIVITETER

DRIFTOPTIMERING

Vi driftoptimerar våra fastigheter genom uppdatering av styr- och reglersystem till mer modern teknik, något som gynnar såväl våra kunder som miljön. Även våra tekniska installationer förbättras successivt och utvecklas i samband med ny- och ombyggnationer.

Under 2012 har vi fortsatt vårt energioptimeringsprojekt för fem kommersiella fastigheter i Göteborg där förbrukningsminskningen förväntas bli 12 %.

Samarbetet med vårt forum av energi- och driftkonsulter som är knutna till oss som energiexperter fortlöper enligt plan.

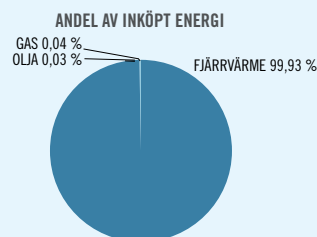


ERSÄTTA FOSSILT BRÄNSLE

Konvertering till mer miljövänlig teknik sker kontinuerligt och andelen fastigheter som idag värms upp med fossilt bränsle är marginell. Vi kan dessutom tack vare vår satsning på vindkraft erbjuda samtliga

hyresgäster förnybar energi till ett förmånligt pris.

Idag återstår endast tre fastigheter som på något sätt har olja som komplement till mer miljövänlig uppvärmning.

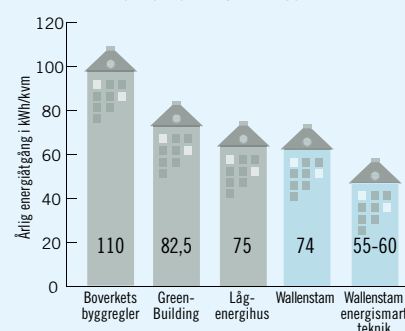


ENERGIEFFEKTIV BYGGNATION OCH INDIVIDUELL MÄTNING

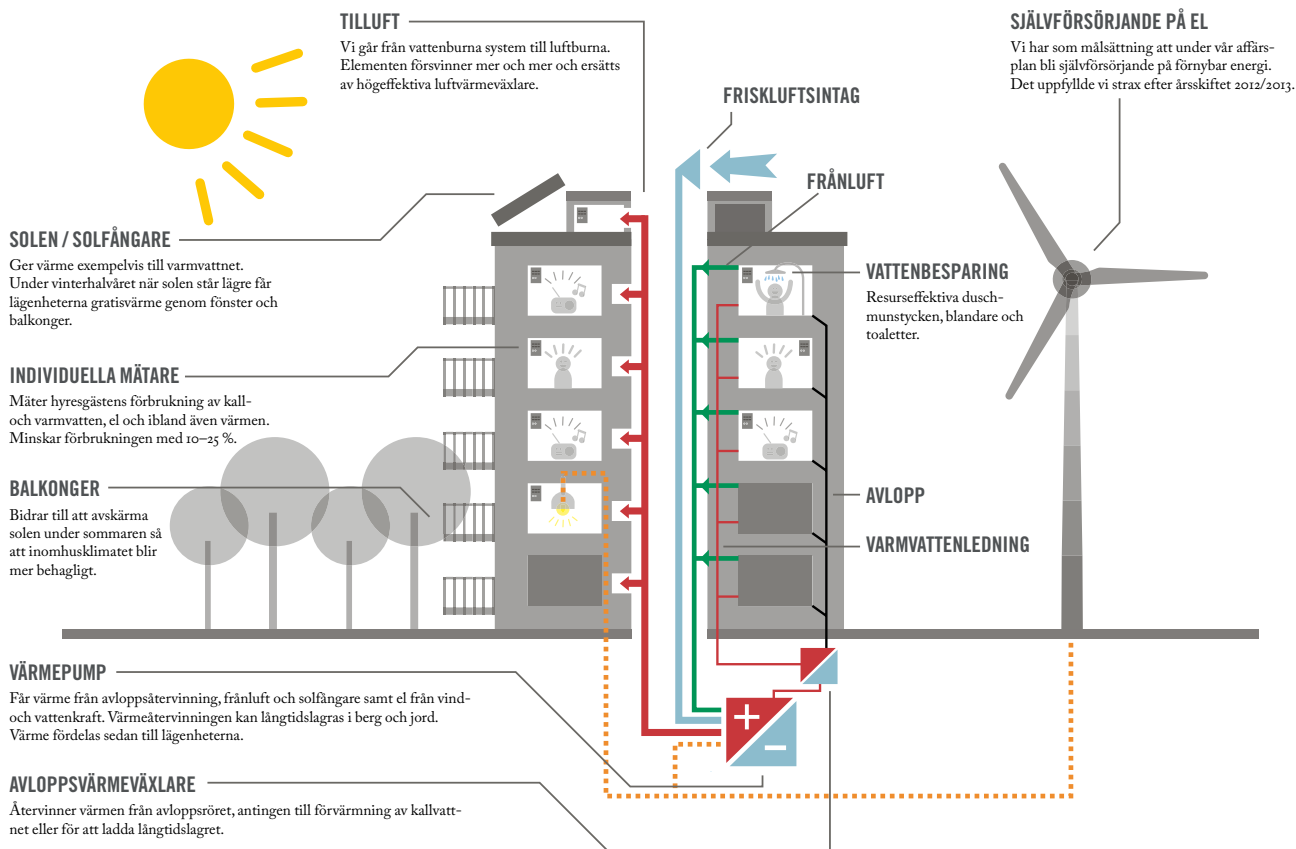
Vår nybyggnation utvecklas hela tiden till att bli mer energieffektiv. Vi bygger i grundutförande fastigheter med en energiförbrukning på 60–74 kWh/kvm/år, vilket är lägre än kraven för såväl Green Building som lågenergihus.

Till det adderar vi dessutom ofta energismart teknik. I år har vi även färdigställt vårt första passivhus med 196 hyresrätter i Haninge centrum. Individuell mätning av el och vatten är standard i vår nybyggnation sedan 2006. En installation som bidrar till att förbrukningen vanligtvis sjunker med 10–25 % efter en inkörningsperiod.

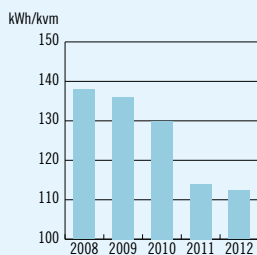
ENERGIÅTGÅNG MED OLIKA BYGGTEKNIKER



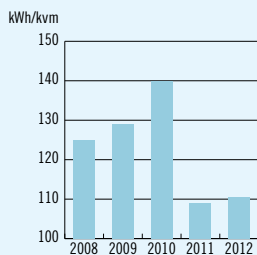
HUR VI BYGGER OCH UTVECKLAR FASTIGHETER MED MILJÖN I FOKUS



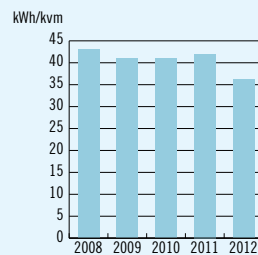
VÄRMEFÖRBRUKNING GRADDAGSKORRIGERAT



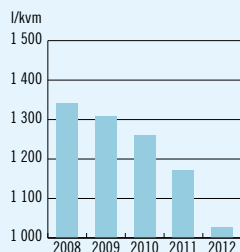
VÄRMEFÖRBRUKNING TIDSKORRIGERAT



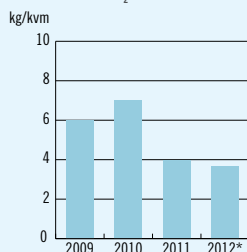
FASTIGHETSSEL TOTALT



VATTENANVÄNDNING



CO₂-PÅVERKAN



* Beräknat värde för faktisk påverkan.

Wallenstams fastighetsbestånd är koncentrerat till tre städer där cirka 30 % av landets invånare har valt att bo: Göteborg, Stockholm och Helsingborg.

Vi bygger, utvecklar, hyr ut och förvaltar bostadsfastigheter på samtliga orter och våra kommersiella fastigheter har vi valt att koncentrera till Göteborg.

Strax efter årsskiftet 2012/2013 blev vi också självförsörjande på förnybar energi med drygt 50 egna vind- och vattenkraftverk runt om i landet.

LÖNSAM, STABIL AKTÖR

Skuldkrisen i euroområdet och en sämre global konjunktur gör att osäkerheten bland svenska hushåll och företag håller i sig.

Även om bostadsbristen i våra regioner är omfattande och kontraktsstruktur samt uthyrningsgrad i det kommersiella beståndet är god, är vi som fastighetsägare på lång sikt beroende av en positiv utveckling på våra marknader. Genom en god förvaltning, värdeskapande nybyggnation och goda fastighetsaffärer ser vi positivt på bolagets utveckling.

MARKNADSPPOSITION

Vårt fastighetsbestånd är en väl avvägd kombination av bostadsfastig-

heter och kommersiella fastigheter i attraktiva lägen. Som kan utläsas i diagrammet nedan bidrar vår koncentrationsstrategi till en hög grad av geografisk koncentration. Samtidigt bidrar mixen av ett välbeläget bostadsbestånd i tre städer och ett kommersiellt bestånd som är samlat i centrala Göteborg till att vi har en bredd i vårt utbud av fastigheter.

BOSTADSMARKNADEN I VÅRA REGIONER

Region Göteborg/Helsingborg

Storgöteborg utgör centrum för både ekonomisk tillväxt och befolkningstillväxt i Västsverige. Det centrala läget gör också staden och regionen till ett nav för internationell distribution och handel. Här finns ett välutvecklat samarbete mellan högskola och näringsliv. Under 2012 ökade folkmängden i Göteborg med 5 715 invånare samtidigt som drygt 2 700 lägenheter påbörjades.

Bostadsbristen är påtaglig, vid årsskiftet var drygt 148 550 personer registrerade på Boplatz Göteborg för att hitta en lägenhet.

I Helsingborg, vars strategiska läge utgör en knutpunkt för sjö- och landförbindelse i regionen, har den snabba befolkningsökningen resulterat i att man vid ingången av 2012 var Sveriges åttonde största kommun. Ökningen

beror framför allt på att det är fler som flyttar till än från Helsingborg.

Region Stockholm

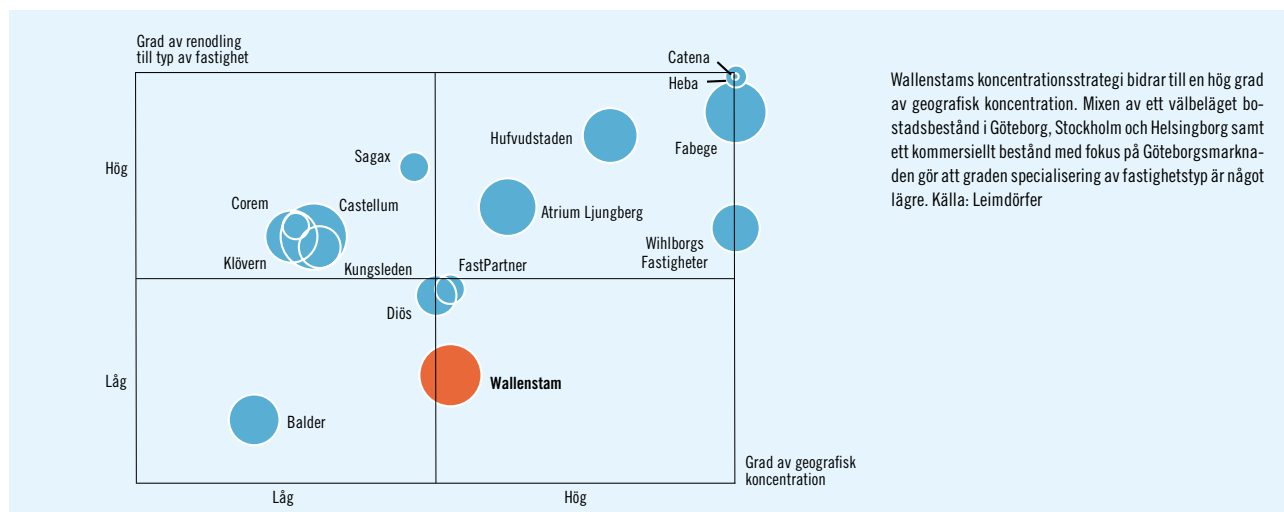
Stockholmsregionen med drygt två miljoner invånare, har en hög tillväxttakt för såväl befolkningstal som selsättning. Antalet nya företag ökade i rekordfart under 2012 samtidigt som konkurserna blev färre.

Befolkningen i Storstockholm ökade med cirka 35 500 personer samtidigt som endast drygt 5 500 lägenheter byggdes. Drygt 398 600 personer söker aktivt lägenheter via Stockholm stads bostadsförmedling.

VI TROR PÅ HYRESRÄTTEN

Vi tror på hyresrätten som upplåtelseform. Boendeformen är flexibel och bekväm och kräver inget risktagande från hyresgästens sida. Vi strävar efter rättvisa hyror och anser att hyran ska vara kopplad till kvalitet, service, läge och innehåll i boendet. Genom en individuell prissättning kan även hyresrätten utvecklas i en mer kundvänlig riktning med möjlighet till individuell påverkan av var och hur man vill bo.

Hyreshöjningarna för våra lägenheter uppgick i genomsnitt till 2,9 % i Stockholmsregionen, 2,8 % i Göteborg och 2,2 % i Helsingborg 2012.



Wallenstams koncentrationsstrategi bidrar till en hög grad av geografisk koncentration. Mixen av ett välbeläget bostadsbestånd i Göteborg, Stockholm och Helsingborg samt ett kommersiellt bestånd med fokus på Göteborgsmarknaden gör att graden specialisering av fastighetstyp är något lägre. Källa: Leimdörfer

Vår bedömning är att bostadsmarknaden generellt tål högre hyror, främst i centrala lägen. Detta visas bland annat genom ett fortsatt stabilt intresse bland våra hyresgäster att ombilda sina bostäder till bostadsrättsföreningar.

STABIL AKTÖR PÅ GÖTEBORGS LOKALMARKNAD

På Göteborgs lokalknads finns ett stort antal aktörer med förhållandevis små marknadsandelar. Wallenstam är med drygt 451 000 kvm kommersiell yta en av de större aktörerna. Marknadens utveckling är relaterad till graden av nybyggnation, efterfrågan och hyresutveckling. Nybyggnationen är låg men ökade under 2012 med drygt 21 300 kvm. De högsta hyrorna i de finaste fastigheterna, prime rent, uppgick till 2 400 kr/kvm för lokalstorlekar över 500 kvm.

FASTIGHETSMARKNADENS UTVECKLING

Transaktionsvolymen i Sverige för 2012 bedöms enligt Jones Lang LaSalle uppgå till 97 Mdr (90). Ungefär hälften av affärerna görs i våra storstadsområden, Stockholm svarade för 39 % och Göteborg för 10 % av fastighetstransaktionerna under 2012.

Andelen transaktioner med utlandet, så kallade cross border-transak-

tioner, uppgick till 32 % (32) av den totala volymen. Den största transaktionen på våra marknader genomfördes i Stockholm med CPPBIB/Citycons förvärv av Kista Galleria för 4,6 Mdr.

VÄRDEÖKNING GENOM FÖRSÄLJNING

Vi realiserade under året 208 Mkr i värdeökningar genom försäljning av 15 fastigheter för 1,9 Mdr. Det motsvarar ett försäljningspris på i genomsnitt cirka 13 % över senaste årsskiftesvärdering. En värdeutveckling under vår förvaltning om 43 % jämfört med anskaffningsvärde, alternativt 3,1 % per fastighet och år.

Sammantaget omfattar försäljningarna 12 kommersiella fastigheter med en sammanlagd yta på drygt 85 600 kvadratmeter samt 3 bostadsfastigheter med totalt 204 lägenheter.

I samband med en ombildning förvärvas lägenheterna till priser som jämfört med andrahandsmarknaden indikerar en attraktiv rabatt. Vi förhandlar löpande med hyresgäster som vill förvärva sina fastigheter och intresset är fortsatt stort.

VÄRDESKAPANDE FÖRÄRV

Wallenstam är väl rustat för att ta tillvara de affärsmöjligheter som uppstår

i samband med marknadens svängningar. Under året har åtta fastigheter förvärvats för 617 Mkr. Det största förvärvet omfattar fem kommersiella fastigheter i Göteborgs innerstad på cirka 13 000 kvm genom bolagsaffär med Vasakronan. Fastighetsvärdet uppgick till 408 Mkr.

Vi ser en god utvecklingspotential i förvärvet och räknar med framtida värdeökning för fastigheterna.

UTSIKTER FÖR 2013

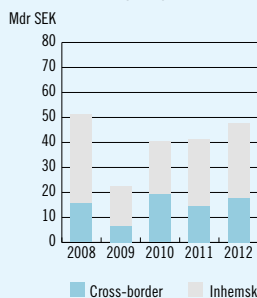
Under kommande år bedömer Jones Lang LaSalle att transaktionsintensiteten kan komma att avta något som en följd av större försiktighet. Det lokala institutionella kapitalet förväntas fortsätta att dominera, samtidigt som det kommer vara fortsatt svårt för de utländska aktörerna att sätta sin prägel på marknaden.

STARTEN TILL WALLENSTAM NATURENERGI

Wallenstams satsning på förnybar energi startade för att öka bolagets kontroll över elkostnaderna.

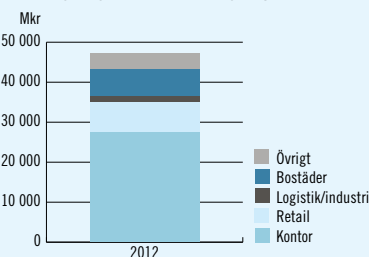
I Sverige generellt sett har vindkraftens andel av landets elproduktion ökat de senaste åren. 2012 installerades 366 nya vindkraftverk som bidrog till att det vid årsskiftet fanns totalt 2 403 vindkraftverk med en effekt på 3 744 MW.

TRANSAKTIONSVOLYM PÅ WALLENSTAMS MARKNADER*

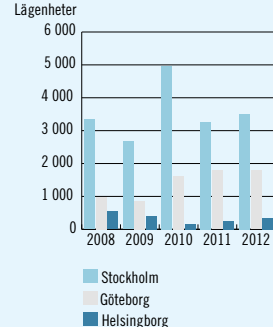


* Inklusive bostäder, mark och hotell.

TRANSAKTIONSVOLYM PÅ WALLENSTAMS MARKNADER PER SEKTOR*



PÅBÖRJADE LGH PÅ WALLENSTAMS MARKNADER



Källa: Jones Lang LaSalle

Totalt producerade vindkraften i Sverige 7,2 TWh under 2012. Sett till landets totala elproduktionen steg vindkraftsandelens till 5,1 %.

UPPDELAD MARKNAD

Branschorganisationen Svensk Vindenergi räknar till 90 aktörer i Sverige som har eller bygger parker med en effekt som överstiger 10 MW. Dessa aktörer kan delas in i tre grupper: vindkraftsbolag, energibolag och bolag med annan verksamhet i botten. Wallenstam tillsammans med bland andra IKEA, Statkraft och SCA Vind tillhör den sistnämnda kategorin.

TILLSTÅND

Vi driver våra vindkraftsprojekt från första början med analys av möjlig etablering till dess att parken är i drift. Likt andra aktörer omfattas vi av det nya regelverk för tillståndsprocessen som i korthet går ut på att de flesta vindkraftsprojekt endast behöver prövas enligt miljöbalken, vilket har medfört förenklningar. Samtidigt infördes en paragraf som tolkats som kommunal vetorätt och riktlinjer saknas för hur paragrafen ska tillämpas. Dessutom kan kommunernas beslut inte överklagas.

ELMARKNADEN

Vår energiverksamhet omfattar både produktion och handel. Elmarknaden är gemensam för Norden. Handel med el sker huvudsakligen via Nord-Pool, elbörsen i Oslo.

Nätavgifter och skatter är statligt reglerade medan kostnaden för själva elen är den del av konsumentpriset som är konkurrensutsatt. Priset på el kan förenklat sägas bestå av två komponenter, dels spotpriset, dels priset på elcertifikat.

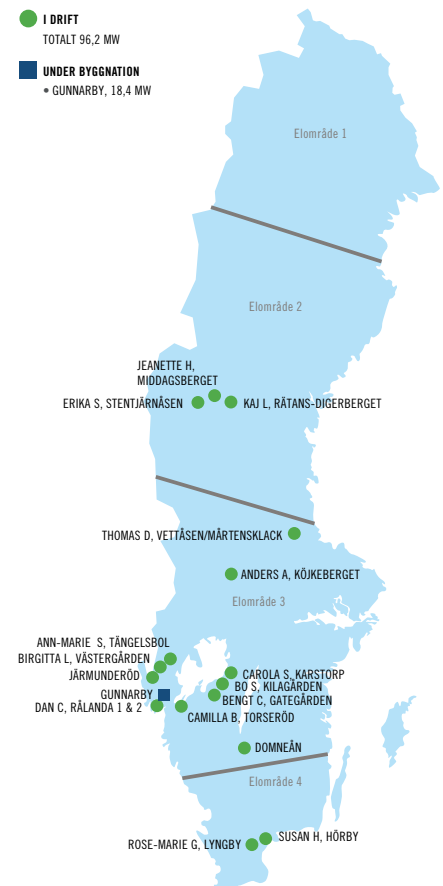
2011 delades Sverige in i fyra elområden med avsikten att styra utbyggnaden av elproduktion till södra Sverige genom att priset periodvis väntas bli högre i söder än i norr.

På elspot fastställs systempriset (spotpriset) som elområdespriset ett dygn i förväg för varje timme på dygnet.

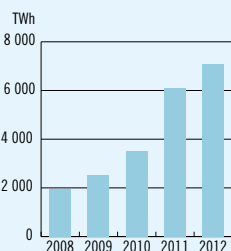
ELCERTIFIKATSYSTEMET

För att främja utbyggnaden av förnybar energi infördes elcertifikatsystemet i Sverige 2003. Ett marknadsbaserat system, uppbyggt så att producenter av förnybar el får ett elcertifikat för varje producerad MWh el. För att skapa efterfrågan är det obligatoriskt för elleverantörer och vissa elanvändare att köpa en viss

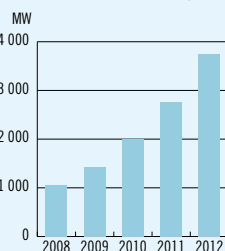
mängd elcertifikat i förhållande till sin elleverans/elanvändning (den så kallade kvotplikten). Vår elproduktion genererar totalt sett ett betydande överskott av elcertifikat.



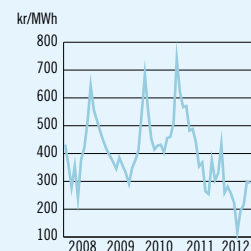
ÅRSPRODUKTION VINDKRAFT I SVERIGE



INSTALLERAD EFFEKT VINDKRAFT I SVERIGE, MW



ELSPOTPRIS PER MÅNAD



VÅRT FASTIGHETSBESTÅND

Vi har utifrån en medveten strategi samlat hela vårt fastighetsbestånd till de tre populära städerna Stockholm, Göteborg och Helsingborg. Här finns samtliga våra bostadsfastigheter representerade. Våra kommersiella fastigheter har vi koncentrerat till Göteborg, en marknad vi kan och känner väl.

Våra 300 fastigheter har en god standard och finns i bra, attraktiva lägen. Detta skapar i sig en säkerhet i våra hyresintäkter och gör att vårt fastighetsbestånd står sig väl värderingsmässigt. Fastighetsbeståndets värde uppgick vid årsskiftet till cirka 28 Mdr.

1 161 000 VÄLBELÄGNA KVM

Totalt sett har vi cirka 18 500 hyresobjekt: drygt 9 400 bostäder, 2 200 lokalkontrakt och 6 800 parkerings- och garagekontrakt. Utöver det äger vi även cirka 70 000 kvm mark, som ger möjlighet till nyproduktion av kommersiella lokaler.

Cirka 50 % av det totala hyresvärdet utgör bostäder och parkering, med hyror som i regel omförhandlas en gång per år. Dessa avtal löper på tre månader med automatisk förlängning.

I vårt kommersiella bestånd är den genomsnittliga löptiden på kontrakt cirka 4 år (4). 21 % (15) av dessa kontrakt kan omförhandlas under 2013 men en affärsmässig bedömning görs för varje avtal. Hyresavtal överstigande 1 Mkr utgör 29 % av bolagets totala hyresintäkter.

98 % UTHYRINGSGRAD

Uthyrningsgraden i våra fastigheter är stabil och uppgår ytmässigt till 98 %. Våra bostäder är fullt uthyrda och i våra kommersiella fastigheter bör en viss vakans finnas för att på ett enkelt sätt kunna möta kundernas förändrade behov. Uthyrningsgraden för de kommersiella fastigheterna uppgår till 95 % och det totala hyresvärdet för outhyrda kommersiella ytor uppgår till cirka 57 Mkr på årsbasis.

TOTALT 9 400 LÄGENHETER

Vi förvaltar totalt sett drygt 9 400 lägenheter. Lägenhetsstrukturen motsvarar marknadens efterfrågan väl. 64 % av lägenheterna har 2 till 3 rum och kök. Vår medellägenhet är en tvåa på cirka 66 kvm.

STOCKHOLM

I Stockholmsregionen förvaltar vi cirka 5 700 lägenheter. Exempel på stora områden är Räcksta samt Nacka kommun och Älta, ett område där vi har flera spännande byggprojekt på gång.

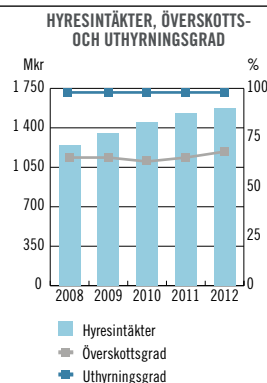
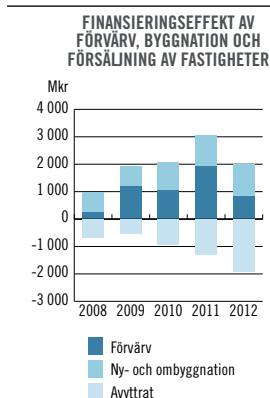
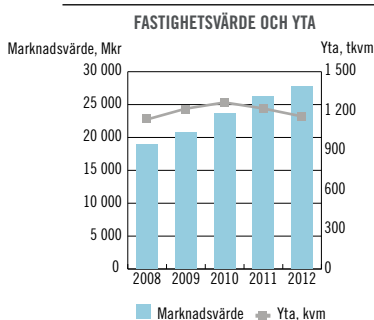
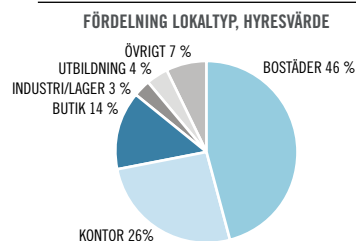
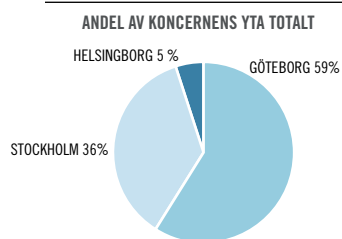
GÖTEBORG/HELSINGBORG

I Göteborg förvaltar vi 3 000 lägenheter, varav 600 är belägna i innerstadslägen som Inom Vallgraven, Lorensberg och Vasastan. Ett annat exempel på större bostadsområden är i den småskaliga centrumstadsdelen Majorna-Linné.

I Helsingborg förvaltar vi cirka 700 lägenheter. Bostadsbeståndet här är

FASTIGHETSBESTÅND, KVM I TUSENTAL

Lokaltyp	2012-12-31	2011-12-31	Förändring
Bostäder	619	609	10
Kontor	240	294	-54
Butiker	103	99	4
Industri/lager	88	98	-10
Utbildning	35	38	-3
Övrigt	76	83	-7
Totalt	1 161	1 221	-60



samlat i innerstaden, norr om Trädgårdsgatan, i stadsdelen Tågaborg med promenadavstånd till centrum.

1 000 FÖRETAGSKUNDER

Huvuddelen av fastigheterna i vårt kommersiella bestånd ligger i Göteborgs innerstadslägen, längs paradgatan Avenyn, i citypulsens högkvarter Inom Vallgraven eller i attraktiva kontorslägen som Gårda och Mölnlycke. Totalt har vi cirka 1 000 företagskunder och 1 500 lokal-kontrakt. Tyngdpunkten, 26 % av bolagets totala yta, består av kontor. Hyresgästernas aktuella önskemål och verksamhet bidrar till en kontinuerlig modernisering av fastigheterna.

FÖRSÄLJNINGAR PÅ 1,9 MDR

Vi har under året sålt fastigheter för 1,9 Mdr. Fastighetsbeståndet har nettominuskat ytmässigt då vi sålt tolv kommersiella fastigheter, varav två har byggts om till bostäder och ombildats till bostadsrättsförening. Utöver det

har vi även sålt tre bostadsfastigheter.

Vårt innehav av kommersiella city-fastigheter i Göteborg har efter årets förvärv och försäljningar koncentrerats än mer till centrala innerstadslägen Inom Vallgraven.

INVESTERINGAR PÅ 1,8 MDR

I vår affärsprocess är köp, nybyggnation och utveckling av fastigheter viktiga beståndsdelar för en hållbar och lönsam värdetillväxt. Under 2012 har 1 810 Mkr (3 033) investerats i fastighetsbeståndet. 617 Mkr (1 908) avser förvärv och 1 193 Mkr (1 125) ny-, till- och ombyggnationer. Av dessa investeringar avser 625 Mkr region Stockholm och 1 185 Mkr region Göteborg/Helsingborg.

Under året har 325 hyresrättslägenheter färdigställda i Stockholm, i kvarteret Glädjen på Kungsholmen och i Poseidons gränd i Haninge.

För mer information om nyproduktioner se sid. 28.

HYRESVÄRDE 2013

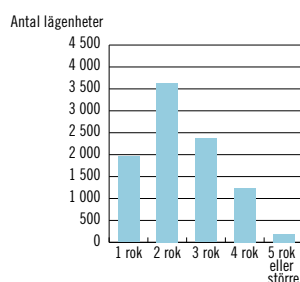
Bedömt hyresvärde för 2013 uppgår till cirka 1,6 Mdr, varav 47 % av intäkterna kommer från bostadsbeståndet, 50 % av intäkterna från våra kommersiella fastigheter och 3 % från parkerings- och garagekontrakt.

Bostadsfastigheterna utgör cirka hälften av vårt fastighetsbestånd och den genomsnittliga hyran här bedöms öka till 1 240 kr/kvm (1 168). För kontorslokaler bedöms den genomsnittliga hyran uppgå till 1 790 kr/kvm (1 650), vilket är en ökning med cirka 8 %.

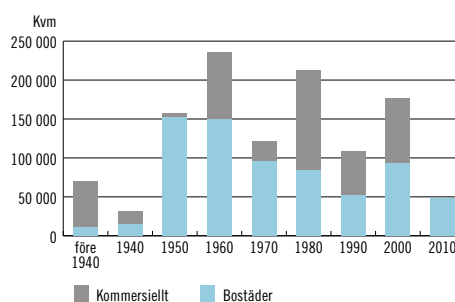
FASTIGHETERNAS VÄRDE

Fastighetsaffärer är en del av Wallenstams verksamhet och god värderingskompetens finns inom bolaget. Fastigheternas värde uppgick vid årsskiftet till 28 Mdr. Ett internt värderingsteam gör årligen ett stort antal värderingar, dels av det egna fastighetsbeståndet, dels av objekt som är aktuella för förvärv. Fastighe-

FÖRDELNING LÄGENHETSBESTÅNDET



FASTIGHETSBESTÅNDETS ÅLDERSTRUKTUR

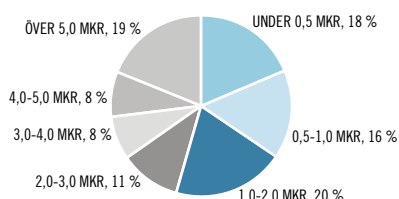


10 STÖRSTA LOKALHYRESGÄSTERNA

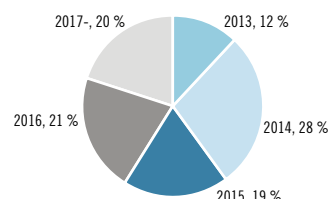
Hyresgäst	Yta, kvm
SF Bio AB	13 377
Göteborgs kommun	12 840
Landsarkivet i Göteborg	11 000
Försäkringskassan	8 649
SCA Hygiene Products AB	7 600
Göteborgs universitet	6 770
Vittraskolorna AB	6 374
Folkuniversitetet	6 270
Halfen AB	5 470
Renew Group Sweden AB	5 375
Summa	83 725

Våra tio största hyresgästers hyresvärde motsvarar 7 % av vårt totala hyresvärde.

STORLEK HYRESKONTRAKT LOKALER



LÖPTIDER HYRESKONTRAKT LOKALER



ternas värde uppgick enligt vår värdering vid årsskiftet till cirka 23 840 kr/kvm (20 800). Ökningen är en effekt av ökad mängd centralt belägna och mer moderna fastigheter. Som underlag för bedömning av fastigheternas värde beaktas:

- Analyser av genomförda och ej genomförda fastighetsaffärer.
- Bedömning av avkastningskrav på respektive marknad.
- Bedömning av fastigheternas specifika förutsättningar avseende bland annat skick och läge.
- Analys av hyresnivåer, kontraktslängd, vakans- respektive hyresutveckling.
- Analys av befintliga hyresgäster.
- Förutsättningar på kreditmarknaden.

AVKASTNINGSKRAV

Fastigheternas värde är beroende av marknadens villkor som förändras över tid. Under 2012 har avkastnings-

kraven minskat något. De genomsnittliga avkastningskraven för våra kommersiella fastigheter uppgår till 5,8 % och för bostadsfastigheter till 3,8 %.

VÄRDEFÖRÄNDRINGAR

Årets värdeförändring uppgår till 1 406 Mkr (907) och beror i huvudsak på nedanstående faktorer.

	Mkr
Avkastningsförändring	479
Kapitalisering av driftnettoförändring	524
Framtida investeringsbehov	-98
Färdigställda projekt	293
Realiserade värdeförändringar	208
Total värdeförändring	1 406

Fastighetens unika förutsättningar är avgörande för dess värde. Stor vikt läggs vid läge, standard och säkerhet i hyresintäkterna. Vårt fastighetsbestånd som är koncentrerat till bra lägen i tre attraktiva städer står sig väl värdemässigt oavsett konjunkurläge.

FASTIGHETSKATEGORIER

Våra fastigheter innehas i syfte att generera hyresintäkter och/eller värdestegring. Vi klassificerar och värderar fastigheterna i olika värderingskategorier: fastigheter i löpande förvaltning och projektfastigheter som är under ny- eller ombyggnation.

VÄRDERINGSMODELL

I vår bedömning av fastigheternas värde används olika avkastningskrav för olika typer av fastigheter och områden. En avkastningsvärdering innebär att varje enskild fastighets driftnetto divideras med avkastningskravet för den aktuella fastigheten. Det framräknade avkastningsvärdet jämförs sedan med aktuell prisstatistik för liknande objekt. Lägestillägg görs i de fall som avkastningsvärdet avviker från ortspris.



Längst till vänster visas en av de kommersiella fastigheter vi förvärvat i Göteborg under året, Inom Vallgraven 16:6, med adress Södra Hamngatan 17-23.

WALLENSTAMS VÄRDERINGSMODELL

- + Hyresvärde
- Generell vakans om 3 % i det kommersiella beståndet
- Driftkostnader inklusive fastighetsskatt, exklusive administration
- = Driftnetto
- / Avkastningskravet för fastigheten
- = Fastighetens avkastningsvärde brutto
- Två årshyror för outhyrd yta
- Planerade investeringar samt större reparationer
- +/- Nuvärdet av tillfälliga tillägg/avdrag
- + Lägestillägg
- = Fastighetens bedömda marknadsvärde

Fastigheter som genomgår en omfattande ombyggnad värderas till värde före ombyggnad samt därefter nedlagda kostnader för ombyggnadsprojektet. Värdering enligt avkastningsvärderingsmodellen påbörjas när byggnaden färdigställts eller när avgörande förutsättningar som hyresnivå med säkerhet kunnat fastställas.

Värdering av nyproduktionsprojekt till marknadsvärde görs successivt i förhållande till inflyttandegrad.

Det bedömda marknadsvärdet för nyproduktioner belastas initialt med ett riskpåslag på avkastningskravet om 0,5 procentenheter jämfört med förvaltningsfastigheter i motsvarande läge. Efter en period i drift då faktiska förhållanden är kända görs en förnyad prövning av avkastningskravet. Mark- och byggrätter, på detaljplanerad mark värderas till marknadsvärde.

Wallenstam har vid fastighetsförsäljningar under ett antal år regelmässigt fått priser i nivå med eller över värdering. Under 2012 har 15 fastigheter sålts till priser som i genomsnitt översteg värdering vid senaste årsskifte med 13 % med beaktande av årets investeringar.

I samband med varje kvartalsbokslut värderas fastigheterna och värdeförändringar redovisas i resultatet. Fastigheter som sålts och tillträtts efter bokslutsdatum men före rapport, värderas till försäljningspris.

Det bör dock understrykas att en fastighets verkliga värde är en realitet först då den säljs, varför en värdering alltid är en bedömning.

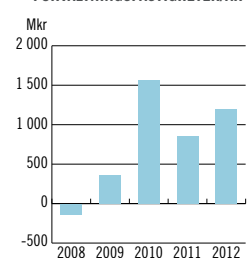
AVKASTNINGSKRAV FÖRVALTNINGSFASTIGHETER

Ort	Fastighetstyp	%
Stockholm	Bostäder	3,25-6,00
Göteborg	Bostäder	3,25-6,50
Göteborg	Kommersiella fastigheter	5,00-8,50
Helsingborg	Bostäder	3,25-6,25

FASTIGHETSVÄRDE VID ANDRA AVKASTNINGSKRAV

	Mkr
0,5 %-enhet lägre	30 896
0,25 %-enhet lägre	29 186
Vår bedömning	27 680
0,25 %-enhet högre	26 342
0,5 %-enhet högre	25 146

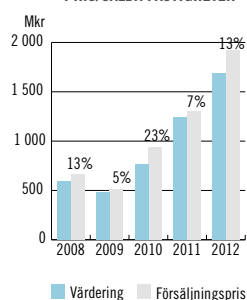
REALISERAD VÄRDEFÖRÄNDRING FÖRVALTNINGSFASTIGHETER/ÅR



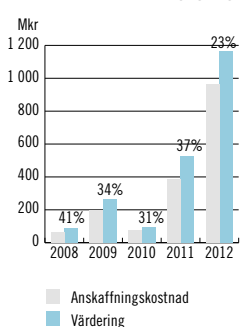
VÄRDESKAPANDE FASTIGHETSÄFFÄRER



VÄRDERING/FÖRSÄLJNINGSPRIS/SÅLDA FASTIGHETER



VÄRDETILLVÄXT NYPRODUKTION

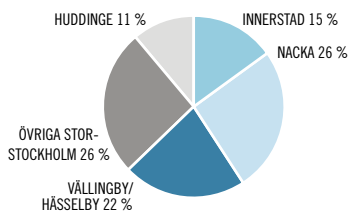


FASTIGHETSÖVERSIKT

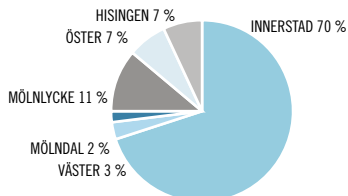
Mkr (om annat ej anges)	Region Stockholm	Region Göteborg/Helsingborg	Totalt 2013	Jämförelse	
				2012	2011
Bostäder					
Yta, tusentals kvm	358,1	260,9	619,0	630,9	723,4
Andel av total yta, %	87	35	53	51	57
Hyresvärde*	460,3	307,1	767,3	736,8	780,1
Andel av hyra, %	86	28	47	44	50
Snitthyra	1 290	1 180	1 240	1 170	1 080
Kontor					
Yta, tusentals kvm	14,1	225,5	239,6	294,3	247,4
Andel av total yta, %	3	30	21	24	20
Hyresvärde*	23,7	405,9	429,6	485,7	378,6
Andel av hyra, %	4	36	26	29	24
Snitthyra	1 680	1 800	1 790	1 650	1 530
Butik					
Yta, tusentals kvm	14,0	89,0	102,9	99,3	89,9
Andel av total yta, %	3	12	9	8	7
Hyresvärde*	17,4	221,5	238,8	225,7	197,2
Andel av hyra, %	3	20	14	13	13
Snitthyra	1 250	2 490	2 320	2 270	2 190
Industri/lager					
Yta, tusentals kvm	12,9	75,3	88,2	97,9	90,2
Andel av total yta, %	3	10	8	8	7
Hyresvärde*	3,7	43,6	47,3	55,6	47,6
Andel av hyra, %	1	4	3	3	3
Snitthyra	280	580	540	570	530
Utbildning					
Yta, tusentals kvm	3,6	31,8	35,4	37,9	38,5
Andel av total yta, %	1	4	3	3	3
Hyresvärde*	3,2	55,8	59,1	62,5	60,3
Andel av hyra, %	1	5	4	4	4
Snitthyra	890	1 760	1 670	1 650	1 570
Övrigt**					
Yta, tusentals kvm	7,0	29,9	36,9	40,6	47,1
Andel av total yta, %	2	4	3	3	4
Hyresvärde*	6,4	47,8	54,2	58,2	51,4
Andel av hyra, %	1	4	3	3	3
Snitthyra	910	1 600	1 470	1 430	1 090
Garage/p-platser					
Garageyta, tusentals kvm***	1,8	37,2	39,0	40,9	30,7
Andel av total yta, %	0	5	3	3	2
Hyresvärde*	20,5	33,2	53,8	52,3	46,6
Andel av hyra, %	4	3	3	3	3
Totalt					
Yta, tusentals kvm	411	750	1 161	1 242	1 267
Hyresvärde, Mkr*	535	1 115	1 650	1 677	1 562
Snitthyra	1 300	1 490	1 420	1 350	1 230

* Bedömt hyresvärde ** Innehåller bl a vårdlokaler *** Uppvärmad garageyta

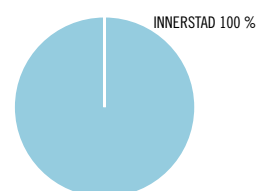
FASTIGHETSBESTÄNDETS FÖRDELNING YTA, STOCKHOLM



FASTIGHETSBESTÄNDETS FÖRDELNING YTA, GÖTEBORG



FASTIGHETSBESTÄNDETS FÖRDELNING YTA, HELSINGBORG



EN VILJA ATT UTVECKLA

Stadsutveckling för oss handlar lika mycket om att förädla beståndet som att bygga nytt. All vår byggnation utgår från stadens och hyresgästens behov med fokus på trygghet, hållbarhet, smarta planlösningar, bra boendemiljö och en rimlig månadskostnad.

Med nästan 70 års byggerfarenhet erbjuder vi en samlad kompetens i att utveckla och förtäta städerna med energieffektiva hus och levande områden. Vår ambition är att fortsätta bygga oavsett konjunktur.

Byggnationen av flerbostadshus i Sverige de första tre kvartalen 2012 minskade, i likhet med föregående år. Enligt SCB påbörjades cirka 14 700 lägenheter, varav 11 200 i flerbostadshus. Nybyggandet av bostäder minskade totalt med 28 % jämfört med samma period i fjol.

I Storstockholm och Storgöteborg påbörjades cirka 6 100 lägenheter i flerbostadshus. Wallenstams produktionsstarter under året, totalt 301 lägenheter i Barkarbystaden och Ture No 8 i centrala Stockholm, motsvarade nästan 5 % av det totala antalet lägenheter i flerbostadshus som påbörjats här.

SATSAR PÅ UTVECKLINGSPOTENTIAL

Vi genomför våra investeringar på valda marknader och i områden där vi redan verkar. Det gör vi genom nybyggnation eller förvärv av fastigheter med god utvecklingspotential.

KVALITATIVT BYGGANDE

I vår ambition att alltid leverera enligt kundens önskemål har vi formulerat tydliga processer och kvalitetskrav, anpassade för en långsiktig hållbarhet. Vi kostnads- och kvalitetsstyr vår byggnation från första dagen. En noggrann analys av projektets förutsättningar görs då det tidigt i processen avgörs hur projektets ekonomi respektive kostnader för förvaltningen kommer att bli.

Ett projekt startar först då en direktavkastning på minst 7 % kan säkerställas.

Vi bygger alltid en referenslägenhet som sätter standard för hela fastigheten och gör så att vi minimerar fel och brister. En nollvision när det gäller anmärkningar i samband med slutbesiktning har resulterat i ett mycket gott resultat i vår kvalitetsgranskning.

LÄGET AVGÖRANDE

Vi är först och främst en hyresrättsproducent som bygger våra bostäder på tomträtt alternativt på egen mark. Tomträtt innebär att kommunen äger marken och vi betalar en årlig avgift för själva nyttjandet, en så kallad tomträttsavgäld. Tomträtter har enligt gällande lagstiftning ingen bestämd avtalstid utan löper tills vidare.

Tomträttsavgälden är oförändrad under en viss tid, en så kallad avgäldsperiod som normalt är på tio år. Inför en ny period kan båda parter begära ändring av villkoren. På Wallenstam har vi byggt bostäder sedan bolaget grundades 1944, med avbrott för en kortare period av enbart förvaltning.

Hittills har inga avgälder justerats i större omfattning och vi ser heller ingen anledning till att detta skulle ske framöver.

BYGGER BÄTTRE ÄN GREEN BUILDING

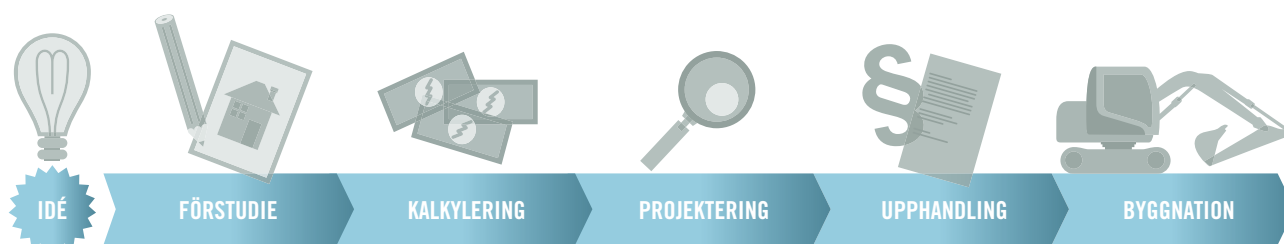
Vår nybyggnation har i grundutförande en energiförbrukning på 60–74 kWh/kvm/år, vilket är lägre än kraven för såväl Green Building som lågenergihus. Till det adderar vi ofta energismart teknik när projektförutsättningarna tillåter. Då sänks energibehovet ytterligare och motsvarar en halvering mot Boverkets byggregler för nyproduktion av fastigheter som var gällande under 2012.

FÖRSTA PASSIVHUSET KLART

Under 2012 välkomnade vi de första hyresgästerna till vårt nybyggda passivhus i Haninge. De 196 lägenheterna har en årlig beräknad energiåtgång på 45 kWh/kvm. Detta kunde uppnås tack vare yteffektiv byggnation med tjocka, extraisolerade väggar, lågenergifönster och energismart teknik som system för värmeåtervinning med mekanisk till- och frånluft. Varm frånluft tillvaratas liksom värmespill från elektrisk utrustning, sol och människor.

INDIVIDUELL MÄTNING STANDARD

Sedan 2006 är individuell mätning av vatten, el och värme standard i all vår nybyggnation. En installation som bidrar till att förbrukningen vanligtvis sjunker med 10–25 % efter en inkörsperiod.



VILL BYGGA MER

Vi är mycket aktiva i att söka markanvisningar för nyproduktion, vilket hittills under affärsplanen har resulterat i ett stort antal pågående och planerade projekt för bostäder. Vi kan utifrån efterfrågan på marknaden tillföra bostäder i olika upplåtelseformer. Genom att bygga i attraktiva lägen med god kostnadskontroll tillförs värden.

Ett projekts liv börjar med en projektidé som utreds i en förstudie. När planlösningar finns framme och platsens förutsättningar är utredda tas en kalkyl fram. Efter detta fattas investeringsbeslut, finansiering säkerställs och projekteringsfasen inleds. När alla ritningar är framme följer upphandling av entreprenad och byggnationen kan inledas. Efter färdigställandet

görs ekonomisk uppföljning, utvärdering av projektet ur ett kundperspektiv samt en utvärdering i samarbete med engagerade entreprenörer.

Vi har en stor volym pågående och planerade projekt och utöver det ytterligare projektmöjligheter i båda regioner.

PRISAD NYBYGGNATION

Två av våra färdigställda byggprojekt har under året nominerats och fått pris för såväl arkitektur som konstruktion. Wallenstams nybyggnation på Kungsholmen, Kungsholmsporten, var med som finalist i tävlingen årets Stockholmsbyggnad. Wingårdhs Arkitektkontor som ritat huset prisades även av Svensk Betongs arkitekturpris med motiveringen: "För ett projekt som med självsäkerhet och

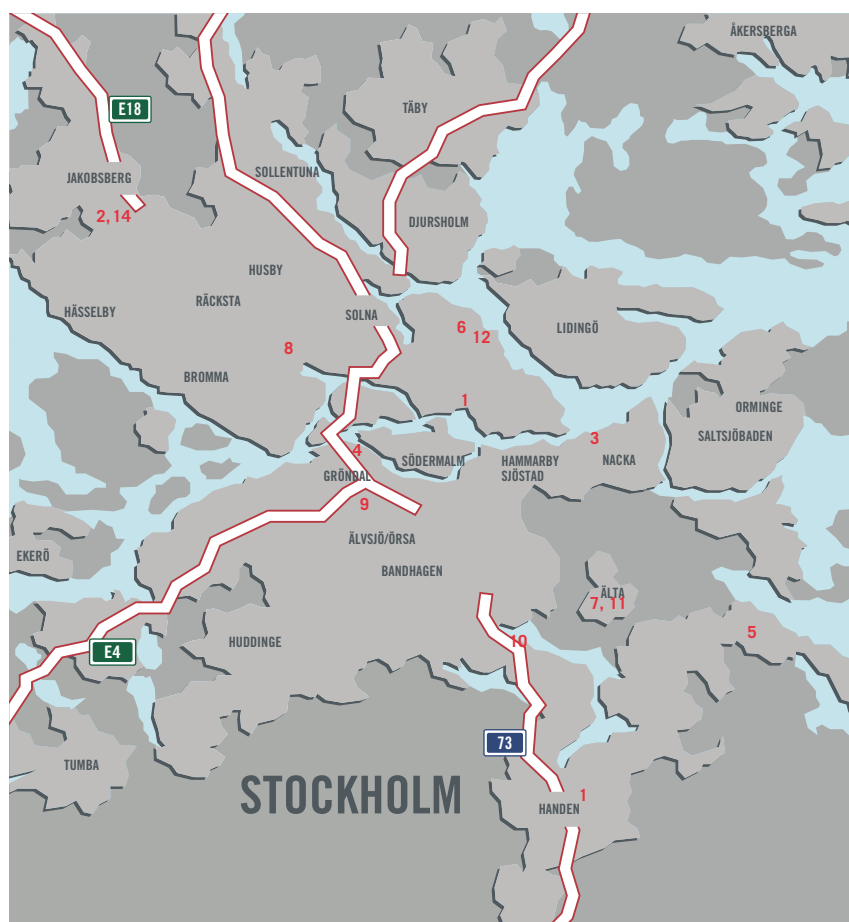
konsekvent närvaro kommunicerar beständighet och tidlöshet".

Vår nybyggnation Södra Strandparken, på Stensövägen i Nacka, fick utmärkelsen Nacka stadsbyggnadsutmärkelse 2012 som "ett gott exempel på bra stadsbyggnad".

Glädjande utmärkelser som stimulerar till fortsatt utveckling och fokus på god arkitektur i kombination med energieffektiva nybyggnationer.

PLANER PÅ 1 300 LÄGENHETER

Vi har under 2012 haft 970 lägenheter under byggnation, varav 325 har färdigställts. Under 2013 har vi planer på byggstart för ytterligare 1 300 lägenheter i Stockholm, Göteborg och Helsingborg. För mer detaljerad information se nedan.



PÅGÅENDE OCH PLANERAD NYPRODUKTION

REGION STOCKHOLM

Pågående nyproduktion 2012

Fastighetsbeteckning	Antal lgh, cirka	Beräknas färdigställt
1. Ture No 8	61	Q4 2013
2. Segelflyget, Barkarby-staden	240	Q3 2014
	301	

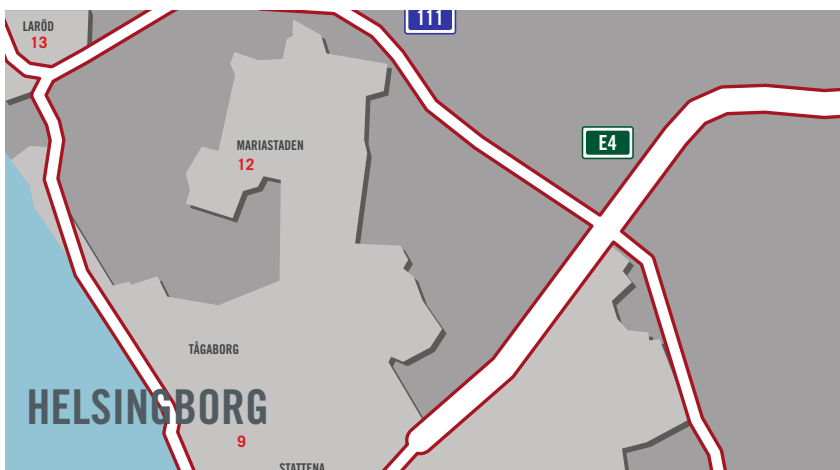
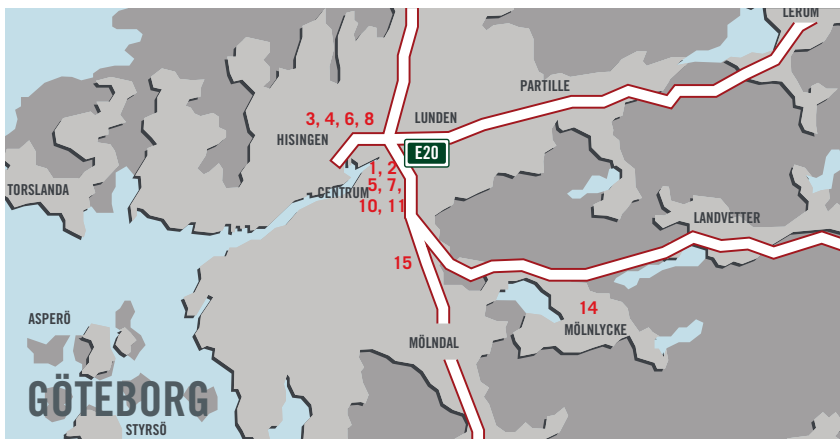
Planerad nyproduktion 2013 och framåt

Fastighetsbeteckning	Antal lgh, cirka	Beräknad byggstart
3. Följa Berg, Nacka	120	2013
4. Kv. Barlasten, Stockholm	50	2013
5. Kv. Järnet, Tyresö*	230	2013
6. Norra Djurgårdsstaden, Stockholm	120	2013
7. Svanhöjden, Älta	130	2013
8. Tuletorget, Sundbyberg	180	2013
9. Bergkristallen, Solberga, Stockholm	150	2014
10. Larsboda, Farsta	100	2014
11. Älta, etapp 3, Nacka	150	2014
12. Ångsbotten, Norra Djurgårdsstaden, Stockholm	200	2014
13. Östra Sala backe, Uppsala**	100	2014
14. Barkarbystaden, etapp 3, Järfälla	200	2015
	1 730	

* 50 % samägt med Oscar Properties. ** Visas ej på kartan.



På Stora Nygatan mitt i hjärtat av Göteborg har vi byggt om kommersiell yta till 30 exklusiva bostadsrätter som beräknas vara klara för inflyttning andra kvartalet 2013.



PÅGÅENDE OCH PLANERAD NYPRODUKTION

REGION GÖTEBORG/HELSINGBORG Pågående nyproduktion 2012

Fastighetsbeteckning	Antal lgh, cirka	Beräknas färdigställt
1. Lilla Drottningen	30	Q1 2013
2. Ombyggnation kommersiellt till bostäder	7	Q1 2013
3. Gräset, Kvillebäcken	108	Q4 2013
4. Knölnaten, Kvillebäcken	98	Q4 2013
	243	

Planerad nyproduktion 2013 och framåt

Fastighetsbeteckning	Antal lgh, cirka	Beräknad byggstart
5. Avenyn, Göteborg	100	2013
6. Långängen, Kvillebäcken Gbg	105	2013
7. Vita Björn, Majorna Gbg	64	2013
8. Vågmästaren, Kvillebäcken Gbg	105	2013
9. Vildvinet 1, 2 och 3 Hborg	78	2013
10. Till- och ombyggnation befintliga fastigheter	80	2014
11. Carlandersplatsen, Gbg	150	2014
12. Mariastaden, Hborg	180	2014
13. Laröd, Hborg	30	2014
14. Mölnlycke, Härryda	100	2015
15. Almedal, Mölndal	150	2015
	1 142	

REGION GÖTEBORG/HELSINGBORG

I Göteborg har vi främst samlat våra bostäder i innerstan, Majorna och på Hisingen. Våra kommersiella fastigheter är koncentrerade till Göteborgs mest centrala delar. I Helsingborg finns majoriteten av våra lägenheter i den centrala stadsdelen Tågaborg.

En förutsättning för framtida tillväxt i våra storstäder är att det finns tillgång till bostäder. Utöver att förvalta och utveckla våra drygt 3 700 lägenheter i regionen, bygger vi nya bostäder för att möta den stora efterfrågan.

NYPRODUKTION OCH UTVECKLING

Under 2012 har vi haft cirka 350 lägenheter under byggnation i regionen och vi har planer på ytterligare drygt 400 lägenheter under 2013.

Nybyggnation avseende kommersiella fastigheter i Göteborg har varit relativt begränsad de senare åren. För egen del kräver vi att minst 75 %

av ytan har kontrakterats för en längre period innan vi påbörjar nyproduktion.

HÖG OCH STABIL UTHYRINGSGRAD

Vårt bostadsbestånd är fullt uthyrt och endast en liten andel av lägenheterna blir lediga under året. Den genomsnittliga omflyttningshastigheten 2012 uppgick till cirka 18 %.

Majoriteten av våra lediga lägenheter förmedlas i samarbete med Boplats Göteborg. En del av våra nyproducerade lägenheter erbjuds till befintliga hyresgäster för att måna extra om redan befintliga kunder.

Uthyrningsgraden avseende yta för våra kommersiella fastigheter uppgick till 95 % vid årsskiftet, vilket kan jämföras med den uthyrningsgraden för kontorslokaler i Göteborg på 93,5 %*.

HYRESUTVECKLING BOSTÄDER

Vi genomför kontinuerligt attityd-

undersökningar med frågor som berör bostadens standard, fastighetsskötsel, trygghet och service. De utgör ett viktigt underlag i förvaltningen och vi tror att denna typ av undersökningar kommer att spela en allt viktigare roll i framtidens hyressättning. Kundens svar och preferenser bidrar till att påverka bostädernas utveckling och påföljande prissättning.

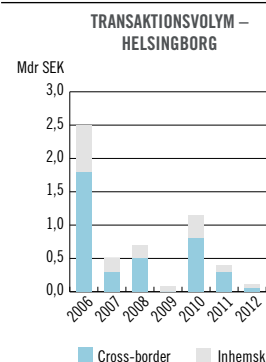
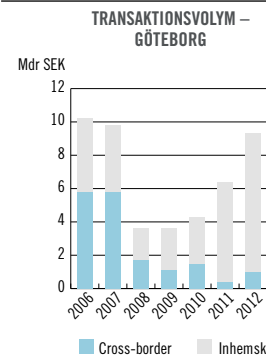
HYRESUTVECKLING LOKALHYRESMARKNADEN

Merparten av våra kommersiella fastigheter finns inom en kilometers radie från Göteborgs paradgata Kungsporsavenyen. Läget är populärt, kommunikationerna goda och servicenivån i området hög. Priskänsligheten är dessutom lägre, vilket avspeglar sig i hyresnivån.

Prime rent, som förenklat avspeglar de högsta hyrorna i de finaste kontorsfastigheterna, uppgick till cirka 2 800 kr/kvm vid årsskiftet.

FAKTA OM REGION GÖTEBORG/HELSINGBORG (Källa: Jones Lang LaSalle*)

	GÖTEBORG		HELSINGBORG	
	Utfall 2012	Trend 2013	Utfall 2012	Trend 2013
Antal invånare	526 054	↗	132 190	↗
Befolkningsökning, antal invånare	5 715	↗	1 385	↗
Arbetslöshet, %	5,5	↗	6,1	↗
Sysselsättning, %	72	→	72	→
Bostäder				
Hyresnivå nyprod kr/kvm/år	1 500-1 750	→	1 500-1 800	→
Vakansgrad, %	0-1	→	0-1	→
Direktavkastningsnivå, %	3,0-4,5	→	3,5-5,0	→
Antal påbörjade lägenheter, st	1 790	↗	346	↗
Hyresmarknadens storlek, Mdr	9,1	↗	1,6	↗
Kontor centrumläge				
Hyresnivå A-Läge kr/kvm/år	2 000-2 700	↗		
Vakansgrad, %	3,9	→		
Direktavkastningsnivå, %	4,75-5,75	→		
Butik centrumläge				
Hyresnivå A-läge kr/kvm/år	4 000-9 000	→		
Vakansgrad, %	0-1	→		
Direktavkastningsnivå, %	4,5-5,5	→		
Totala lokalmarknadens storlek (Göteborg), Mdr	7,2			



Inför 2013 bedömer vi att vår genomsnittshyra för kontorslokaler i Göteborg uppgår till 1 800 kr/kvm.

Vi har under året tecknat cirka 113 nya avtal som omfattar cirka 29 000 kvm. Exempel på nya hyresgäster är Herm Labs, Göteborgs Stad och Enlarge.

451 000 ATTRAKTIVA KVM

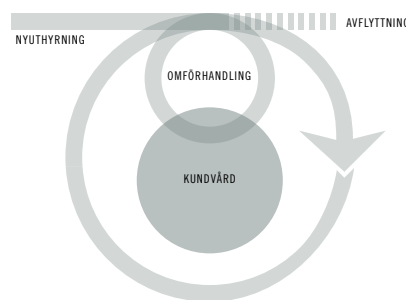
Med cirka 451 000 kvm kommersiell yta är Wallenstam en av de större aktörerna på Göteborgs lokalmarknad. Det ger oss goda möjligheter att erbjuda våra kunder ett brett utbud av lokaler. Marknadsandelen avseende yta uppgår till cirka 9 %. Under 2012 har vårt kommersiella bestånd centraliserats ytterligare genom förvärv av flera centralt belägna fastigheter och försäljning av mer perifera fastigheter.

Vår differentierade kundstruktur bidrar till en god riskspridning. De tio största lokalhyresgästernas hyres-

värde motsvarar cirka 7 % av det totala hyresvärdet och deras yta motsvarar cirka 7 % av vår totala yta.

UTVECKLAR I SAMVERKAN

Vi arbetar aktivt med att utveckla relationen med våra lokalhyresgäster utifrån en väl fungerande sälj- och kundvårdsprocess.



Vi strävar efter att kontinuerligt utvecklas i rollen som hyresvärd och på bästa sätt motsvara våra kunders förväntningar. För att mäta utfallet genomför vi regelbundet undersök-

ningar, vars resultat ger värdefull återkoppling och resulterar i åtgärdsplaner för verksamheten. Vi prioriterar tryggt boende, kunden i fokus och engagerat samhällsansvar.

MERVÄRDE FÖR KUNDEN

Under 2012 har vi i regionen förädlad, renoverat och investerat i nyproduktion för 328 Mkr. Det innebär att cirka 35 000 kvm har byggts om och förädlats utifrån våra kunders önskemål.

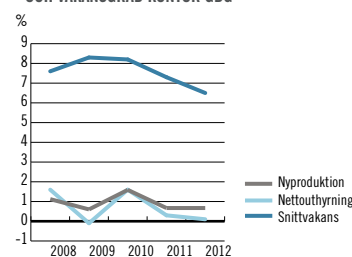
För att skapa mervärde för våra hyresgäster erbjuder vi trygghetspaket och möjlighet att via Wallenstam NaturEnergi köpa förnybar el till förmånligt pris. Utöver det arrangerar vi flertalet kundvårdande aktiviteter inom ramen för vårt samhällsengagemang. Våra kommersiella hyresgäster kan dessutom nyttja tilläggstjänster så som städning, försäkring, kaffeservice och vaktmästeritjänster.

KONKURRENTANALYS KOMMERSIELLA MARKNADEN, GÖTEBORG (Källa: Jones Lang LaSalle)

Fastighetsbolag	Lokalarea, kvm	Marknadsandel, % *	Hyresintäkter, Mkr	Vakansgrad, %
Eklandia (Castellum)	558 900	11,0	562	5,3
Harry-Sjögren (Castellum)	522 100	10,2	390	6,9
Wallenstam	451 000	8,8	702	5,0
Vasakronan	420 000	8,2	968	3,0
Platzer	400 000	7,8	460	8,0
Bygg-Göta	335 000	6,6	**	**
Balder	267 200	4,3	344	5,0
Övriga		43,0		

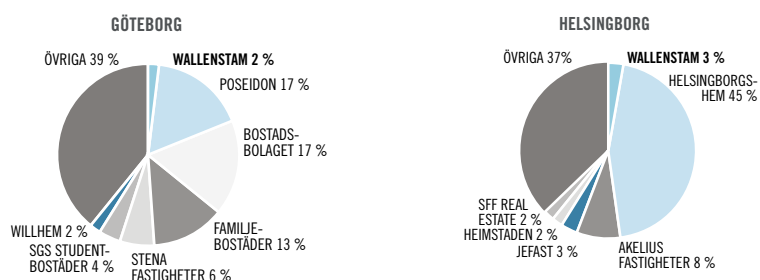
*Marknadsandelen är beräknad utifrån respektive fastighetsägares lokalarea i relation till den totala lokalarean i Göteborg som den är bedömd av Business Region Göteborg (~5 100 000 kvm) ** Redovisas ej.

EFTERFRÅGAN/NYPRODUKTION OCH VAKANSGRAD KONTOR GBB



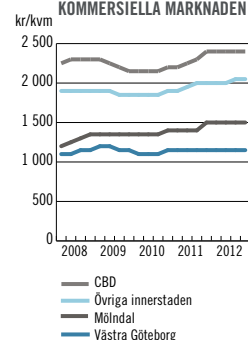
Nettouthyrning visar förändringen av uthyrd lokaler vid årets slut, uttryckt i procent av den totala stocken av kontorslokaler. Nyproduktionen anges också i procent av den totala kontorsstocken.

FÖRDELNINGEN AV MARKNADSANDLAR FÖR BOSTÄDER*



* Marknadsandelen utgör antalet hyreslägenheter i relation till totalt antal hyreslägenheter i respektive stad enligt Fastighetskontoret och Stadsbyggnadskontoret i Göteborg samt Perspektiv Helsingborg, Helsingborgs stad.

HYRESNIVÅER KOMMERSIELLA MARKNADEN



PROJEKT I REGION GÖTEBORG/HELSINGBORG

Några av de utvecklingsprojekt vi arbetat med under året eller planerar att starta inom kort.



INOM VALLGRAVEN, GÖTEBORG

Hyresgäst: J. Lindeberg

Läge: Korsgatan 17

Färdigställt: Maj 2012

Storlek: 160 kvm

Den 10:e maj öppnade J. Lindeberg sin första butik i Göteborg med adress Korsgatan mitt i pulsen Inom Vallgraven. På de 160 kvadratmeter stora ytorna erbjuds hela modesortimentet för både dam och herr. Inredningen och servicen är något alldeles extra, men framförallt satsas det på att ge kunderna en helhetsupplevelse och skapa en mötesplats. J. Lindeberg, som finns på 35 marknader världen över, är ett livsstilsvarumärke som klär sina kunder för både vardag, fest och en aktiv fritid.



KUNGSPORTSAVENYEN, GÖTEBORG

Läge: Kungsporsavenyen

Byggstart: 2013

Handelsyta: Cirka 3 600 kvm

Antal bostäder: 66 lägenheter

Arkitekt: Wingårdh Arkitektkontor AB

Som en av de större fastighetsägarna på Kungsporsavenyen vill vi bidra till utvecklingen av området på och omkring Göteborgs paradgata. Planerna omfattar till en början Kungsporsavenyen 29 till och med 35. En del i utvecklingen består av att utveckla handeln genom att bygga mer affärsyta och samtidigt låta butikerna expandera i två plan. Stora skyltfönster kommer att tas upp mot Avenyn och fasaderna görs mer tillgängliga. Utmed Teatergatan planerar vi för byggnation av 66 nya lägenheter som kommer att skapas genom tillbyggnad av befintliga hus.



LILLA DROTTNINGEN, GÖTEBORG

Läge: Centrala Göteborg

Färdigställt: 2013

Antal bostäder: 30

Storlek: 1-5 rok

Arkitekt: Tengbom

I Göteborgs äldsta och centrala stadsdelar på Stora Nygatan 15 och Lilla Drottninggatan 4 har vi skapat 30 fina bostadsrätter från 29 till 144 kvadrat. Med varsam hand har vi bevarat och återskapat arkitektoniska värden från 1800-talets mitt då husen ursprungligen uppfördes. Idag erbjuder fastigheten såväl moderna vindslägenheter med terrass, som charmiga lägenheter i olika storlekar med balkong in mot gården och klassiska praktvåningar med upp till 3,40 i takhöjd och en ljuvlig utsikt över Trädgårdsföreningen.



MÖLNLYCKE CENTRUM, MÖLNLYCKE

Läge: Centrala Mölnlycke

Färdigställt: 2013

Antal bostäder: 102

Storlek: 1-4 rok

Arkitekt: Erséus Arkitekter AB

Mitt i centrala Mölnlycke har vi byggt fyra punkthus som erbjuder 50 hyresrätter och 52 bostadsrätter. Huskropparna är olika höga, fyra till sex våningar med en ljus och trevlig innergård som binder samman husen. Under mark ryms ett parkeringsgarage och i markplan ett tiotal nya butikslokaler. Bland de kommersiella hyresgästerna märks bland andra Lindex och Hemmakväll. De nya husen har bidragit till att kommunens vision kring Mölnlycke centrum (vision 2020) uppfyllts hela åtta år tidigare än beräknat.



ROSENLUND, GÖTEBORG

Hyresgäst: ICA

Läge: Rosenlundsgatan 6-8

Byggstart: 2013

Storlek: 1 800 kvm

Arkitekt: White Arkitekter AB

Wallenstam är en av de fastighetsägare som i samarbete med Göteborgs stad är med i utvecklingen av Rosenlundsområdet i Göteborg. Planerna för området är omfattande, nya planteringar, sittplatser, cykelparkeringar och inbyggnad av arkaderna är några av de förändringar som kommer att genomföras. En av de första förändringarna som görs och som vi på Wallenstam står bakom är om- och tillbyggnaden av ICAs lokaler som vi kommer att färdigställa under andra kvartalet 2013.



VITA BJÖRN, GÖTEBORG

Läge: Majorna

Byggstart: 2013

Antal bostäder: 64

Storlek: 1-2 rok

Arkitekt: Sjögren Arkitekter AB

Mitt i Majorna i kvarteret Vita Björn kommer vi att uppföra ett 8-våningshus som rymmer 64 ljusa hyresrätter. Byggnationen startar under våren 2013 och huset kommer att bestå av hälften 1:or på 44 kvm och hälften 2:or på 55 kvm. Huset får sin karaktär av dess speciella balkonger med glasräcken som sticker ut cirka två meter från huväggen. De översta våningarna erbjuder en storslagen utsikt över Göteborgs hamninlopp.

REGION STOCKHOLM

I Stockholm är majoriteten av våra bostäder samlade i centrala lägen, populära förorter och kranskommuner som Hudinge, Nacka, Sollentuna och Sundbyberg. Under året har vi även tecknat avsiktsförklaring för nyproduktion i Uppsala som nu också ingår i regionen.

I Stockholmsområdet har vi cirka 5 700 lägenheter. Ytan för våra kommersiella lokaler här utgörs främst av butiks- och kontorsytor i bostadsfastigheter och uppgår till cirka 50 000 kvm.

EN VILJA ATT UTVECKLA

Stockholm med omnejd har en hög tillväxttakt för såväl befolkning som sysselsättning. Bostadsbristen är omfattande. För att möta befolkningsökningen och bygga bort den bostadsbrist som redan råder skulle cirka 20 000 nya bostäder behöva byggas varje år, enligt en rapport från länsstyrelsen.

Vi vill bidra till framtida utveckling och tillväxt och planerar att starta nyproduktion av 830 lägenheter under 2013. Årets första nyproduktion i regionen påbörjades i januari då nybyggnationen av 180 lägenheter vid Tuletorget i Sundbyberg startade.

100 % UTHYRDA BOSTÄDER

Vårt bostadsbestånd i regionen är fullt uthyrt och endast en liten andel av lägenheterna blir lediga under året. Den genomsnittliga omflyttningshastigheten under året uppgick till cirka 13 %.

Majoriteten av våra lediga lägenheter förmedlas från och med 2012 via Stockholms stads bostadsförmedling. En del av våra nyproducerade lägenheter erbjuder vi dock till befintliga hyresgäster för att värna extra om redan befintliga kunder.

FOKUS PÅ UTVECKLING

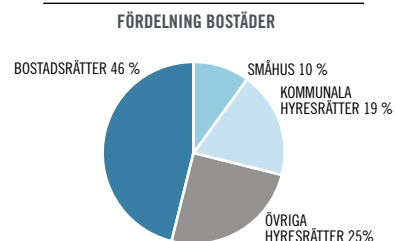
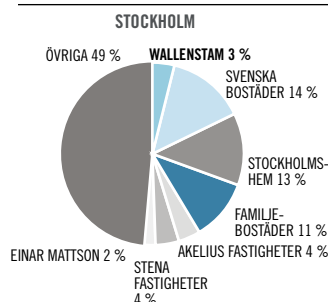
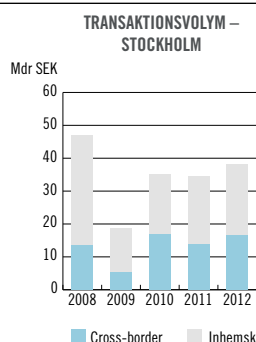
Vi strävar efter att kontinuerligt utvecklas i rollen som hyresvärd och på bästa sätt motsvara våra kunders förväntningar. För att mäta utfallet genomför vi regelbundet undersökningar, vars resultat ger värdefull återkoppling och resulterar i åtgärdsplaner för verksamheten.

Under 2012 har vi förädlat, renoverat och investerat i nyproduktion för 109 Mkr i Stockholmsregionen. Det innebär att cirka 53 000 kvm har byggts om och förädlats. För att skapa mervärde för våra hyresgäster erbjuder vi trygghetspaket och möjlighet att via Wallenstam NaturEnergi köpa förnybar el till förmånligt pris.

FAKTA OM REGION STOCKHOLM (Källa: Jones Lang LaSalle)

	STOCKHOLM	
	Utfall 2012	Trend 2013
Antal invånare*	2 123 337	↗
Befolkningsökning, antal invånare	35 533	↗
Arbetslöshet, %	6,9	↗
Sysselsättning, %	77	→
Bostäder		
Hyresnivå nyprod kr/kvm/år	1 700 - 1 950	→
Vakansgrad, %	0-0,5	→
Direktavkastningsnivå	2,0-3,5	→
Antal påbörjade lägenheter	3 508	↘
Marknadens storlek, Mdr	15,1	↗

* Avser Storstockholm.





Kvarteret Glädjen 14 på Kungsholmen i Stockholm är en av de fastigheter som vi har färdigställt under året. Tillsammans med kvarteret Förtjusningen 1 på andra sidan Essingeleden skapar fastigheterna en ny entré till Kungsholmen: Kungsholmsporten.



PROJEKT I REGION STOCKHOLM

Några av de utvecklingsprojekt vi arbetat med under året eller planerar att starta inom kort.



BERGKRISTALLEN, STOCKHOLM

Läge: Solberga

Byggtid: 2014-2016

Antal bostäder: 148

Storlek: 2 och 4 rok

Arkitekt: Wingårdhs Arkitektkontor AB

I Solberga intill Folkparksvägen kommer vi att bygga 148 lägenheter. Husen blir 5-vånings lamellhus samt ett 10-våningshus med etage med bostäder anpassade för den moderna familjen. Fram till idag har det charmiga 50-talsområdet växt i en långsam takt. Områdets centrala läge och potential gör det intressant för ytterligare nybyggen. Sedan 2004 pågår en förtätning av hela Solbergaområdet med tillskott av främst hyresrätter.



FÖLJA BERG, NACKA STRAND

Läge: Jarlaberg, Nacka

Byggtid: 2013-2015

Antal bostäder: 136

Storlek: 1-4 rok

Arkitekt: Semrén och Månsson Arkitektkontor AB

Under 2013 startar byggnationen av de nya bostäderna vid Lokomobilvägen/Fyrspannsvägen i Nacka strand. Bostäderna byggs med energieffektiv teknik och modern design. Det kommer att bli fem hus i 4-6 våningar. Husen klättrar utmed bergets stigning och formar sig kring en bostadsgård. Området kommer att bestå av två olika hustyper, två förlängda punkthus och tre hus med entrébalkonger. Så mycket som möjligt av den ursprungliga tomten kommer att bevaras för att behålla dess rogivande atmosfär.



NORRA DJURGÅRDSSTADEN, STOCKHOLM

Läge: Norra Djurgårdsstaden

Byggtid: 2014-2015

Antal bostäder: 120

Storlek: 1-4 rok

Arkitekt: Vera Arkitekter AB

I Norra Djurgårdsstaden kommer vi att bygga 120 klimatsmarta hyresrätter, området ligger vid Gasverksområdet i Hjorthagen och gränsar till Husarviken och Kungliga nationalstadsparken. Norra Djurgårdsstaden är en ny modern och miljöanpassad del av Stockholms innerstad som har börjat växa fram mellan Husarviken i norr till Loudden i söder. Miljö- och energifrågor sätter sin prägel på projektet som även benämns som en miljöstadsdel i världsklass.



SEGELFLYGET, JÄRFÄLLA

Läge: Barkabystaden, Järfälla

Byggtid: 2012-2015

Antal bostäder: 246

Storlek: 1-4 rok

Arkitekt: Argo Arkitekter AB

Byggnationen på Segelflyget började i oktober 2012. Med inspiration från björkarna i området byggs husen i varierande höjder runt en fin kuperad innergård. De 246 hyresrätterna kommer att bli ljusa med inbjudande och modern planlösning. Ett av husen kommer att angränsa mot ett öppet torg och i bottenplan planeras lokaler för butiker, café och restauranger. Husen byggs självklart för att möta morgondagens krav i miljö- och energifrågor. Totalt planerar vi att i två etapper bygga drygt 440 lägenheter i Barkarbystaden.



TURE NO 8, STOCKHOLM

Läge: Östermalm

Byggtid: 2011-2013/2014

Antal bostäder: 61

Storlek: 1-6 rok

Arkitekt: Vera Arkitekter AB

Rivningen av det gamla huset på Grev Turegatan är nu klart och byggnationen av det nya huset påbörjades under hösten 2012. Ture No 8 på Östermalm ett stenkast från Birger Jarlsgatan, erbjuder 61 moderna bostadsrätter fördelade på tio våningar. I huset återfinns en bred variation av lägenheter allt ifrån ettor på cirka 45 kvm till sexor på cirka 155 kvm med etage. Dessutom blir det butiker på markplan och ett garage.



ÖSTRA SALA BACKE, UPPSALA

Läge: Östra Sala Backe, Uppsala

Byggtid: 2014-2015

Antal bostäder: 120

Storlek: 1-4 rok

Arkitekt: Vera Arkitekter AB

Under 2014 börjar vi att bygga 120 hyresrätter i Östra Sala backe i Uppsala. Visionen för Östra Sala backe är att skapa en sammanhållen stadsstruktur som kopplar ihop Sala backe och Årsta. Den nya bebyggelsen ska bidra till en blandad stad med en mix av handel, arbetsplatser, bostäder och service. Med hållbarhet i fokus är ambitionen att utveckla ett stadsliv som förlänger innerstadens kvaliteter till ytterstaden.

En av ledstjärnorna i vår nuvarande affärsplan är att vi vid utgången av 2013 ska vara självförsörjande på förnybar energi för egen och kunders räkning på månadsbasis. Strax efter årsskiftet 2012/2013 nådde vi dit med 49 vindkraftverk och tre vattenkraftverk i drift.

Våra vindparker är spridda från Jämtland i norr till Skåne i söder och hade vid årsskiftet en installerad effekt på 96 megawatt.

STRATEGISKT BESLUT

Stigande elpriser och ökat fokus på klimatfrågan resulterade i att vi 2005 fattade det strategiska beslutet att börja producera förnybar el med egna vindkraftverk. Förutom att vår fastighetsförvaltning blir mindre känslig för förändringar i elpriset kan vi förse såväl kunder som oss själva med grön el till ett bra pris.

Vår ledstjärna innebär att vi varje månad ska producera lika mycket förnybar el som våra egna fastigheter samt våra kunder förbrukar. Vi arbetar med ett helhetskoncept, från prospektering av vindparker till energieffektivt boende.

TYDLIGA RIKTLINJER

I likhet med kraven på nyproduktion av fastigheter omfattas även satsningen på förnybar energi av ett årligt direktavkastningskrav om 7 % för färdigställda verk.

EGET BALANSANSVAR

Som elhandelsbolag har vi eget balansansvar. Det innebär att vi ska producera eller köpa motsvarande mängd el som det förbrukas i en uttagspunkt. Genom noggrann planering och övervakning av vår produktion samt genom att handla med el på elbörsen Nord Pool säkerställer vi balans mellan tillförsel och förbrukning.

EKONOMISK FÖRDEL

Det finns en ekonomisk trygghet i att vara både producent för och konsument av en av de största kostnadsposterna inom vår fastighetsverksamhet. Försäljning av el sker både till hyresgäster i Wallenstamfastigheter såväl som till "externa kunder" till både rörligt och fast pris. 37 % av våra kunder är idag hyresgäster, resterande 63 % säljs till externa kunder. Under 2012 har Wallenstam NaturEnergi producerat 180,1 GWh. Det samlade värdet av elproduktion och elförsäljning uppgår till 133 Mkr. För att säkra intäkterna från variationer i spotpriset säkras elpriset på den finansiella marknaden. Detta sker genom olika finansiella instrument, elderivat, med olika löptid.

SYNERGIER MELLAN AFFÄRSOMRÅDEN

Affärsområde NaturEnergi är till viss del skild från vår kärnverksamhet men det finns också likheter och områden där vi kan nyttja kompetenser och erfarenheter. I projektprocessen har vi fördel av erfarenheter från bygg-

rörelsen såsom kunskapen att leda och driva stora projekt på ett effektivt sätt.

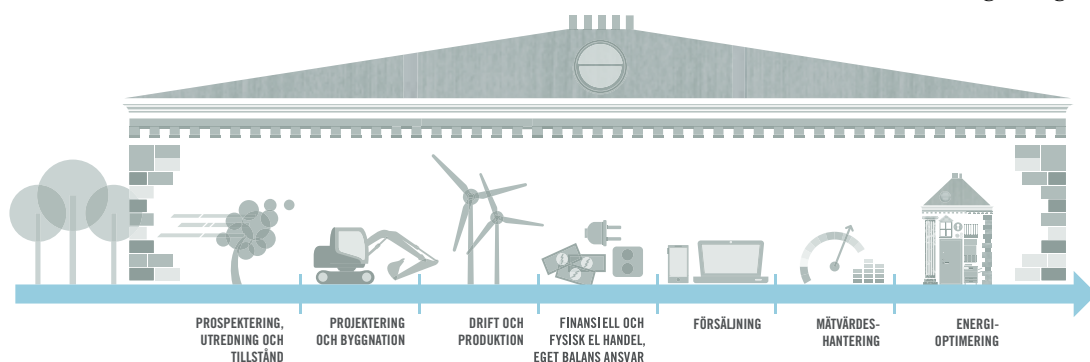
Vår satsning har även haft positiv inverkan på våra möjligheter att få markanvisningar för nybyggnation. I dagsläget omfattar satsningen på förnybar energi främst vindkraft men också andra metoder och möjligheter utvärderas löpande.

VÅR NATURENERGI

Under 2012 har vi driftsatt 13 vindkraftverk i parkerna Thomas Dahl (Vettåsen/Mårtensklack i Gästrikland) och Jeanette Wallén (Middagsberget i Jämtland). Utöver det har vi förvärvat och tagit över driften för ytterligare 9 vindkraftverk i parkerna Carola Strandberg (Karstorp), Bo Strandberg (Kilagården) samt Jär-munderöd i Västra Götaland. Investeringarna under året uppgick totalt till 615 Mkr (414).

EFFEKT

Effekten som verken genererar påverkas främst av hur mycket det blåser. Vid goda vindar med en normal årsfördelning producerar vindkraftverk el under cirka 90 % av årets timmar. När det är svag vind eller vindstilla står vindkraftverken i vänteläge. Blåser det tillräckligt mycket, ungefär 3-4 m/s, startar vindkraftverken automatiskt och levererar in el på elnätet. Vid 12-14 m/s ger aggregaten full effekt. Vid kraftig blåst med vindhastigheter över 25 m/s, är belastningarna så stora att vindkraftverken stoppas för att inte orsaka onödigt slitage.



ANSVAR FÖR UTVECKLING: BUSINESS REGION GÖTEBORG



VI BEHÖVER DE HÄR KAPITALSTARKA BOLAGEN SOM ÄR VILLIGA ATT INVESTERA SÅ ATT VI KAN KONKURRERA SÄVÄL NATIONELLT SOM GLOBALT.”

Patrik Andersson är VD på Business Region Göteborg. En cirka 90 personer stark organisation som i samverkan med offentligt och privat näringsliv verkar för en hållbar tillväxt i Göteborgsregionen.

”Ser man i det stora framtidsperspektivet med den ökande konkurrensen från snabbväxande städer och regioner i Asien så riskerar såväl Göteborg som Stockholm och Malmö att drabbas av samma öde som gamla bruksorter på landsbygden. Vi i Sveriges största näringslivsregioner måste vassa oss allt vi kan. Det gör vi bara i samarbete med starka och nytänkande partners”, berättar Patrik Andersson.

BIDRA TILL HÖG SYSSELSÄTTNING

Business Region Göteborgs uppdrag är enkelt förklarat. Utifrån en vision om hållbar tillväxt ska organisationen bidra till att skapa nya jobb och investeringar i den starkt exportinriktade Göteborgsregionen.

”Våra cirka 90 medarbetare arbetar för att utveckla näringslivet, förbättra företagsklimatet, skapa jobb och göra den gemensamma regionen attraktiv för befintliga företagare och nyinvesterar.”

Ett av regionens viktigaste mål är att växa från dagens 1,1 miljoner invånare till att år 2020 bli 1,5 miljoner invånare i arbetsmarknadsregionen.

”För att nå det målet genomförs nu gigantiska investeringar i Göteborgsregionen. Västsvenska paketet inne-

bär att 34 miljarder investeras i att bygga ut infrastrukturen, som bland annat underlättar inpendlingen”, säger Patrik Andersson.

Men regionen växer även på grund av hög inflyttning och att det föds många barn. Från år 2000 fram tills nu har befolkningen ökat med 100 000 och prognosen tyder på fortsatt inflyttning.

BOSTADS- OCH LOKALBEHOV

”Det säger ju sig själv att för att kunna ta emot alla de här människorna, måste det finnas bostäder. Där spelar hyresrätten en viktig roll, man kanske bara ska vara här i några år och har varken viljan eller medlen att köpa något i första skedet. Med hyresrätter slipper personer i vår region att skuldsätta sig mer än de egentligen klarar.”

Lika viktigt som boende är attraktiva kontor och kommersiella ytor för företag som vill etablera sig i Göteborgsregionen.

”En ökad och hållbar produktion av bostäder och lokalytor är avgörande för en fortsatt attraktiv Göteborgsregion. Lyckas vi inte med det så når vi inte våra tillväxtnål”, säger Patrik Andersson.

NÄRA SAMARBETE

Wallenstam och andra fastighetsbolag har redan idag ett nära samarbete med Business Region Göteborg när det gäller nyetableringar.

”Wallenstam är ett av några fastighetsbolag som både bygger och förvaltar och det ser vi som oerhört värdefullt. De investerar i hållbar byggnation och hållbara energisystem. Att de dessutom är en stark och investeringsvillig partner och är pigga på att tänka nytt gör dem till en viktig partner med tanke på de jätteinvesteringar vi måste förbereda oss för i Göteborgsregionen.”

DEN GODA SAMHÄLLSMEDBORGAREN

Patrik Andersson och Business Region Göteborg ser framtidens Göteborgsregion som långt mer kontinental och mångkulturell.

”Jag anser att alla enskilda personer, företag och organisationer måste vara beredda att tänka nytt och ta ansvar för samhällsutvecklingen. Hur stärker vi oss i den framtida konkurrensen? Hur förhåller vi oss öppna för det vi inte riktigt känner till och integrerar viktig kompetens och människor med annan bakgrund i näringslivet? Hur bygger vi så att alla får rätt till en bostad? Det är frågor bland annat till Wallenstam.”

FINANSIELL STRATEGI

God tillgång till kapital är en grundförutsättning för att bygga, utveckla och äga fastigheter. Upplåning, finansiell riskhantering och cash management styrs av vår finansavdelning.

Värdet på koncernens tillgångar uppgick den 31 december till 31 213 Mkr (28 967) och finansieras dels genom eget kapital på 11 893 Mkr (10 295), dels skulder på 19 320 Mkr (18 672), varav 16 042 (15 293) är räntebärande.

Vi eftersträvar en balans mellan god avkastning på eget kapital och en acceptabel risknivå. En soliditet överstigande 25 % har bedömts som lämplig med hänsyn till att kapitalbasen ska vara anpassad till risktagande, kapitalbindning och ställning i övrigt. Vår soliditet uppgick vid årsskiftet till 38 % (36).

RÄNTEBÄRANDE SKULDER

De räntebärande skulderna, som består av traditionell bankupplåning kombinerat med räntederivat tillhandahålls av de större affärsbankerna i Sverige. Upplåningen består till största delen av traditionella lån med fastighetsinteckningar som säkerhet. I februari 2012 lanserade vi även ett företagscertifikatprogram på 1 Mdr som komplement.

Finansiering av vindparker säkerställs genom överlåtelse av arrende-

avtal samt pantsättning av aktier i vindkraftsbolag. Vid årsskiftet hade vi bindande utnyttjade långfristiga låneavtal i bank om 895 Mkr, vilket innebär en god tillgång till krediter för att utveckla verksamheten.

FINANSPOLICY

Vår finanspolicy fastställs av styrelsen och prövas årligen. Den syftar till att begränsa bolagets finansiella risker som presenteras på sid. 41.

RÄNTEKOSTNAD

Vi gör löpande en översyn av de olika formerna för upplåning av kapital som finns då räntekostnaden utgör vår enskilt största kostnadspost. Räntekostnaden påverkas av förändring i marknadsräntan samt av den marginal kreditgivare kräver som ersättning för att låna ut pengar.

Den korta marknadsräntan styrs av Riksbanken medan den långa marknadsräntan påverkas av faktorer som förväntningar avseende framtida tillväxt och inflation. Kreditmarginalen styrs dels av tillgång och efterfrågan på krediter, dels av de regelverk som banker verkar under.

Förändringar av marknadsräntan och kreditmarginaler påverkar finansnettot. Hur snabbt och hur mycket beror dels på vald räntebindningstid, dels på bindningstid av kredit-

marginaler. För oss har traditionell bankupplåning, kombinerat med ett användande av räntederivat, hittills varit den mest attraktiva upplåningsformen.

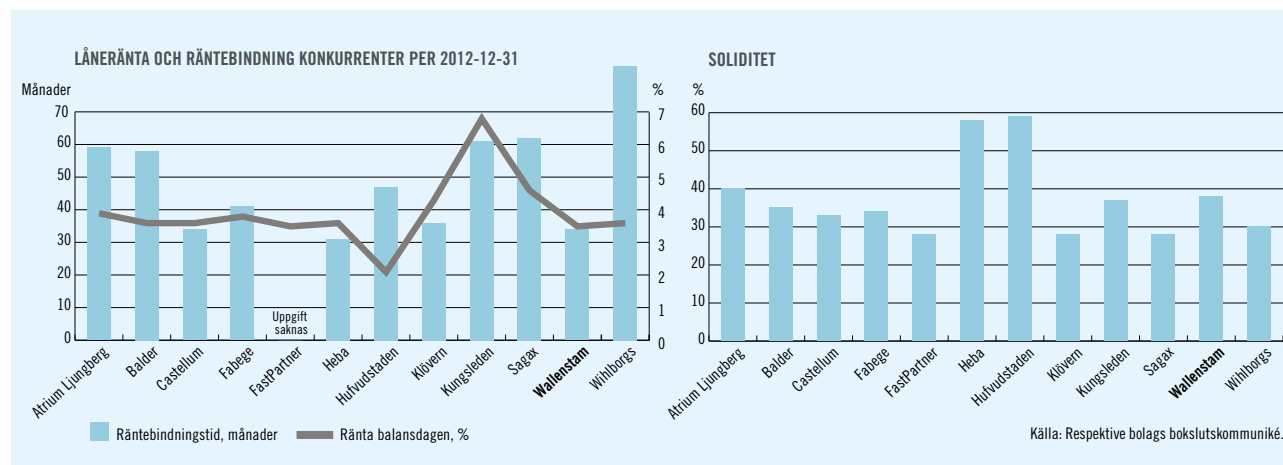
RÄNTERIVAT

Ett flexibelt och kostnadseffektivt sätt att förlänga lån med kort räntebindning är räntederivat. Ur ett kassaflödesperspektiv är utfallet över tiden i princip samma som att uppta ett lån med fast ränta.

Redovisningsmässigt ska räntederivat marknadsvärderas. Avviker det överenskomna priset från marknadsräntan uppstår ett teoretiskt över- eller undervärde i resultaträkningen. Vid årsskiftet uppgick marknadsvärdet i räntederivatportföljen till -494 Mkr (-425). Det i balansräkningen upptagna marknadsvärdet förändras då marknadsräntorna och portföljens löptid förändras. Vid förfall har ett derivatkontrakts marknadsvärde upplöst i sin helhet och värdeförändringen över tid har inte påverkat det egna kapitalet.

RÄNTE- OCH KAPITALBINDNING

Genom ett nära samarbete med våra banker är vi väl förberedda för att hantera förändringar av ränteläget. Kapitalbindningens tid bedöms efter både prissättning och refinansierings-



risk. Av våra räntebärande skulder utgör andelen med lång kapitalbindning (över tolv månader) 9 % (25). Andelen med lång räntebindning uppgår till 46 % (53).

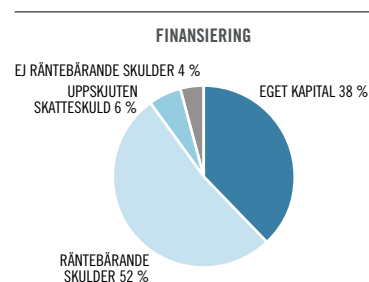
RÄNTETÄCKNINGSGRAD

Räntetäckningsgraden mäter hur många gånger resultat före räntor räcker till att betala räntekostnaderna. Per årsskiftet hade vi en räntetäckningsgrad på 2,0 gånger (1,8). Ett alternativt sätt är att mäta realiserad räntetäckningsgrad, som bortser

från värdeförändringar men tar med resultat från periodens aktuella transaktioner. Med beaktande av 2012 års genomförda affärer beräknas den realiserade räntetäckningsgraden till 2,7 (2,5).

VALUTAPOLICY

Vi har idag inga lån i utländsk valuta. Sådana lån får endast tas upp under förutsättning att de vid upplånings-tillfället säkras på sådant sätt att valutarisken minimieras.



FINANSPOLICY

REGLERA FÖRDELNING MELLAN LÅNGIVARE SAMT FÖRFALLOSTRUKTUR PÅ LÅNEPORTFÖLJ

Säkerställa bolagets kort- och långsiktiga kapitalförsörjning genom att anpassa den finansiella strategin efter bolagets verksamhet. Vid utgången av 2012 har 54 % av låneportföljen en räntebindningstid överstigande ett år. Den genomsnittliga räntan har under de senaste fem åren varit mellan 3,51 och 4,26. Den effektiva räntan

under 2012 uppgick till 3,79 (3,91) och genomsnittsräntan på bokslutsdagen till 3,51 (3,92). Lån med ett ränteförfall inom tre månader har en snittränta om 2,61 %. 4,25 % innefattar effekten av swapavtal och fasträntelån som förfaller inom tre-månadersperioden.

BINDNINGSTID MEDEL RÄNTA

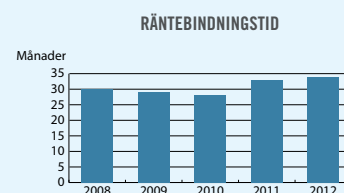
Intervall	Skuld, Mkr	Snitt-ränta, %	Andel, %
< 3 mån	6 235	4,25	38,87
>3 mån<=1 år	2 385	2,70	14,87
>1 år<=2 år	1 372	3,32	8,55
>2 år<=3 år	550	3,69	3,43
>3 år<=4 år	950	3,58	5,92
>4 år<=5 år	620	3,03	3,86
>5 år<=6 år	400	2,98	2,49
>6 år<=7 år	530	3,05	3,30
>7 år<=8 år	700	3,08	4,36
>8 år<=9 år	1 000	3,26	6,23
>9 år	1 300	2,48	8,10
	16 042	3,51	100,00

BOLAGETS FINANSIELLA RISKER

RÄNTEKOSTNADER

Låneportföljens struktur ska vara en avvägning av kort och lång räntebindning för att minimera räntekostnaden och ge stabilitet i räntekostnaderna. Avvägningen bestäms av läget på räntemarknaden, tron på marknadens fortsatta utveckling och vår finansiella styrka.

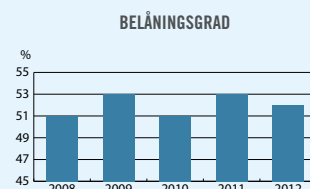
Sedan fem år tillbaka har vår genomsnittliga räntebindningstid legat i intervallet 25-33 månader. Vid årsskiftet uppgick den till 34 månader (33). Uppföljning av ränterisken sker löpande.



REFINANSIERING

Vi arbetar aktivt för att nå en låg refinansieringsrisk och hög flexibilitet avseende räntebindning i förhållande till prissättning på marknaden. Det vill säga bästa möjliga finansnetto inom givna riskramar.

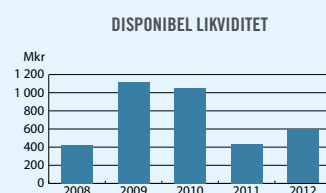
Vi har ett långsiktigt samarbete med de stora svenska affärsbankerna och hade vid årsskiftet en belåningsgrad på 52 % (53).



LIKVIDITET

Vår likviditetsreserv ska ge handlingsfrihet att genomföra beslutade investeringar och fullgöra betalningsförpliktelser. Likvidi-

tetsprognoser uppdateras löpande i syfte att optimera kassahållningen.



MÖJLIGHETER OCH RISKER

Vi bedriver ett aktivt och förebyggande arbete med att hantera och minimera möjliga riskfaktorer. Våra risker och möjligheter som på kort och lång sikt kan påverka verksamheten är uppdelade i de tre kategorierna: verksamhet, omvärld och finansiering.

VERKSAMHET

Med risker och möjligheter kopplat till verksamheten avses sådant som är relaterat till vår kärnverksamhet, men även till vår vision att vara ledande stadsutvecklare i utvalda storstadsregioner samt vårt fokus på kostnadskontroll i verksamheten.

NYPRODUKTION AV BOSTÄDER

När vi bygger nya bostäder gör vi det i bra lägen där efterfrågan är hög. Det ger en god avkastning och bra värdetillväxt. Varje enskilt projekt kan påverkas av planprocess, bygglovs-hantering, överklaganden etcetera. Vår produktionsprocess är kvalitetsstyrd och kostnadseffektiv. Den ställer också stora krav på organisationen avseende projektering, planering, upphandling och byggnation för att säkerställa både god avkastning och produktionsvolym.

Med en gedigen kompetens, en organisation med stort fokus på exploatering och etablering samt bra detaljstyrning skapar vi goda förutsättningar för att bygga attraktiva bostäder till en rimlig hyra och god värdetillväxt.

✓ Risken för att vi inte klarar att uppnå en god produktionsvolym bedöms som relativt liten då vi har en lång framförhållning i vår nyproduktionsstrategi, arbetar med flertalet potentiella projekt samtidigt i exploateringen och har ett nära samarbete med de kommuner där vi vill bidra till fler bostäder. Vi gör samma riskbedömning avseende möjligheten att bygga attraktiva lägenheter till en

avkastning som över tid ska uppgå till minst 7 % avkastning.

HYRESINTÄKTER

Vårt bostadsbestånd är fullt uthyrt och bostadshyresintäkterna är förhållandevis säkra och förutsägbara. Idag konkurrerar privata och kommunala fastighetsbolag på mer lika villkor då den hyresnormerande rollen för kommunala bolagen inte längre är styrande, vilket ger möjligheter för utveckling av hyresnivåerna framöver.

Hyresnivåer och vakanser för kommersiella fastigheter påverkas av tillväxten i svensk ekonomi men också av nyproduktionsvolymen. I Göteborg, där våra kommersiella fastigheter är belägna, har nyproduktionstakten på senare år varit låg och efterfrågan stabil. Vår uthyrningsgrad är stabil och uppgår till 95 %. Vi har även en god och stabil kundstruktur där 18 % av vår kommersiella yta representeras av kommunala bolag, institutioner och statliga verk. Våra tio största hyresgäster motsvarade vid årsskiftet 7 % av vårt totala hyresvärde eller 7 % av hyresvärdet i det kommersiella beståndet. Kontraktportföljen ligger på marknadsmässiga nivåer och för 2013 är 12 % av kontraktet möjliga för omförhandling. Den genomsnittliga återstående löptiden för våra kontrakt är 2,5 år.

✓ Våra fastigheters attraktiva lägen och goda standard är faktorer som bidrar till stabila hyresintäkter. Risken för framtida vakanser och minskade bostadshyresintäkter bedöms som liten då efterfrågan på våra orter är väsentligt mycket större än utbudet. Dessutom finns våra fastigheter i attraktiva lägen. Våra kommersiella fastigheters stabila uthyrningsgrad och goda kontraktstruktur gör att risken för större framtida vakanser och minskade hyresintäkter även för våra kommersiella bedöms som liten.

KOSTNADSUTVECKLING FÖR DRIFT OCH UNDERHÅLL

Uppvärmning är en stor kostnadspost för alla fastighetsbolag. För oss på Wallenstam utgör de cirka en fjärdedel av driftkostnaderna och påverkas av säsongeffekter som temperatur och väder. Kostnaderna är högre under kvartal ett och fyra då uppvärmning och fastighetsskötsel påverkas av kalla, snöiga vintermånader. I takt med att vår egen produktion av förnybar energi ökar, blir vi på sikt mindre känsliga för förändringar i elpriset.

✓ Vi bygger och renoverar befintliga fastigheter med fokus på energieffektivitet och arbetar aktivt med att motivera hyresgästerna till att själva sänka sina egna driftkostnader. Genom ett medvetet arbete med långsiktiga underhållsplaner för samtliga fastigheter, skapas en god kostnadskontroll. Med utgångspunkt från driftstatistik från våra fastigheter säkerställer vi rätt förbrukning och i kombination med energieffektiverande åtgärder beräknar vi kunna minska kostnaderna.

ORGANISATION

En framgångsfaktor för Wallenstam är att kunna attrahera och behålla kompetent och engagerad personal. God arbetsmiljö, attraktiva arbetsvillkor och kompetenshöjande program resulterar i utveckling för både individen och bolaget.

✓ Sammantaget har vi hittills inte upplevt några svårigheter med att rekrytera medarbetare med rätt profil, även om efterfrågan på kompetens inom bygg/projektledning och förvaltning är stor på marknaden och beräknas bli allt större framöver.

MILJÖ

Vi undersöker och identifierar kontinuerligt eventuella miljörisker i våra fastigheter så som exempelvis PCB och radon. Skulle någon form av miljörisker förekomma upprättas omedelbart handlingsplaner med åtgärder. Ofta görs dock nya bedömningar av experter och myndigheter av vad som är miljöfarlig teknik, miljöfarliga material och gränsvärden.

✓ Genom vår energieffektiva byggnation och satsning på förnybar energi bidrar vi aktivt till en hållbar utveckling. Vi agerar proaktivt för att kunna möta nya bestämmelser och krav i miljölagstiftning och ser inga större risker utifrån miljöaspekter.

SKATT

Vi följer aktivt utvecklingen inom skatteområdet avseende nya ställningstaganden, tolkningar av rättsfall samt regelförändringar, vilka kan vara både till vår fördel och nackdel.

✓ Regeringens förslag om en sänkt bolagsskatt till 22 % från och med den 1 januari 2013 innebär en engångsintäkt för Wallenstam om cirka 390 Mkr till följd av omvärdering av uppskjuten skatteskuld.

Den 8 januari 2013 gav Kammarrätten Wallenstam rätt i pågående skattetvist avseende upptaxering av ett bolag i Wallenstamkoncernen till följd av försäljningar av dotterföretag under 2006-2007.

OMVÄRLD

Omvärldsrisker är främst kopplade till risker och möjligheter utanför vår verksamhet som exempelvis förändrade marknadsförutsättningar. Risker som styrelse och ledning har liten möjlighet att påverka i ett kortare perspektiv men måste ta hänsyn till i verksamhetens strategiska utveckling.

FÖRÄNDRADE FASTIGHETSVÄRDEN

Enligt redovisningsreglerna i International Financial Reporting Standards, IFRS, ska verkligt värde på koncernens förvaltningsfastigheter redovisas i balansräkningen och värdeförändringar över totalresultatet. Det får till effekt att resultat och ställning blir mer volatilt. Små generella förändringar i avkastningskrav kan leda till stora resultat effekter.

✓ Våra bostadsfastigheter finns på starka marknader i lägen där människor vill bo och arbeta och här finns goda förutsättningar till en långsiktig positiv utveckling. Det gör att vi bedömer risken avseende volatila värden för våra bostadsfastigheter som liten.

Cirka 90 % av vår kommersiella yta är i Göteborg och merparten av fastigheterna inom en kilometers radie från paradgatan Kungsporsavenyen. Fastigheter i attraktiva lägen gör risken för värdenedgång mindre i ett sämre konjunkturläge. Delmarknaden är stabil, med god förutsättning till en långsiktig positiv utveckling. Fastigheternas attraktiva läge och standard gör att vi ser risken som liten avseende volatila fastighetsvärden även för vårt kommersiella bestånd.

ENERGI

Vår vindkraftsproduktion är beroende av mängden energi den installerade vindkraften genererar. Genom att etablera vindparker på olika geografiska platser och genomföra vindmätningar innan investeringsbeslut fattas, minskas risken för variation i produktionsvolymen.

Priset på el har en direkt påverkan på verksamhetens resultat. Elpriset påverkas av en rad olika faktorer som konjunkturläge, väder och bränslepris. För att skydda verksamheten och minska påverkan av marknadens rörelser använder vi oss av finansiella terminskontrakt för att säkra intäkter från framtida elförsäljning och elproduktion.

Vi utsätts även för en viss valutarisk som uppstår dels vid inköp av vindkraftverk, dels vid handel med el hos Nord Pool Spot och Nasdaq OMX, då dessa transaktioner sker i EUR. För att minimera den ekonomiska påverkan av valutamarknadens rörelser använder vi valutaterminer.

✓ Rådande elpriser är på historiskt låga nivåer. De faktorer som påverkar elpriset som konjunkturläge, väder och bränslepris, kan vi inte styra över. Utifrån nuvarande marknadsläge ser vi en medelrisk avseende elprisets utveckling. Vår satsning på förnybar energi är en långsiktig investering som bl a syftar till kostnadskontroll för vår fastighetsverksamhet.

FINANSIERING

Med finansieringsrisk avses risken att inte kunna tillgodose behovet av nytt kapital, vilket är en nödvändig resurs i verksamheten. En trygg kapitaltillförsel är en förutsättning och möjlighet för att utveckla och expandera i önskad omfattning. Vi har ett gott och långsiktigt samarbete med de större affärsbankerna som bygger på ömsesidigt företroende och insyn. Totalt sett bedöms de finansiella riskerna, utifrån nuvarande marknadsläge, vara relativt begränsade.

LIKVIDITET

Wallenstams höga soliditet och goda bankrelationer skapar bra förutsättningar för finansiering av pågående och framtida investeringar.

✓ Vi ser inga större risker i vår likviditet då nybyggnationsprojekt, större ombyggnationer eller uppförande av vindparker inte startar förrän vi har säkerställt finansiering. Likviditetsprognoser uppdateras löpande i syfte att optimera kassahållningen.



RÄNTA OCH REFINANSIERING

Vår låneportfölj består av lån med olika löptider och fördelas mellan olika kreditgivare. Val av kapitalbindning bedöms efter prissättning och refinansieringsrisk på kapitalmarknaden. För att få en stabil räntekostnadsutveckling är en bra balans mellan en lång räntebindningstid, som ger stabilitet, och en kort, som ger den lägsta räntekostnaden, viktig. Vi arbetar aktivt med räntebindning för

att uppnå en över tiden bra genomsnittlig räntenivå och god avkastning på låneportföljen. Räntederivat används för riskspridning samt i syfte att skydda den underliggande portföljen och för att på ett flexibelt sätt kunna påverka låneportföljens räntebindningstid.

✓ Vi bedömer risk/möjlighet för större volatilitet i våra räntekostnader som liten mot bakgrund av ovanstående arbetssätt.

SAMMANFATTNING AV MÖJLIGHETER OCH RISKER

Sammanfattningsvis kan vi konstatera att även om det finns risker med olika delar inom verksamheten så överväger möjligheterna. Vår riskhantering utgår från att optimera möjligheterna och säkerställa de faktorer som är väsentliga för bolagets långsiktiga utveckling.

KÄNSLIGHETSANALYS, FÖRÄNDRADE VÄRDEN

	Mkr
Förändrade avkastningskrav fastigheter:	
0,5 %-enhet lägre	30 896
0,25 %-enhet lägre	29 186
Vår bedömning	27 680
0,25 %-enhet högre	26 342
0,5 %-enhet högre	25 146

KÄNSLIGHETSANALYS, KASSAFLÖDE

	Mkr
Hysesförändring bostäder, 1 %	8
Hysesförändring omförhandlingsbara lokalkontrakt, 1 %	1
Förändring av driftkostnader, 1 %	5
Förändring av låneräntan 1 procentenhet (årsbasis)	57
Vindår +/-10 %	15
Euro/Sek +50 öre	2
Elpris +/-5 öre	10

ANSVAR FÖR UTVECKLING: HYRESGÄSTFÖRENINGEN



VI GILLAR ATT WALLENSTAM TAR ANSVAR FÖR HYRESRÄTTEN. MEN VI VILL SE MER BOENDEINFLYTANDE.”

Anna Lönn Lundbäck är sedan ett år tillbaka chef för Hyresgästföreningen region Västra Sverige. Hon driver verksamheten utifrån organisationens tre värdeord: nytta, glöd och förnyelse.

”Det finns ett enormt engagemang kring bostadsfrågor hos alla människor. Det är tydligt att de väcker något och vi försöker fånga den här glöden och hela tiden hitta nya och bättre sätt att arbeta på för våra medlemmar”, säger Hyresgästföreningen region Västra Sveriges chef Anna Lönn Lundbäck.

ALLAS RÄTT TILL EN GOD BOSTAD

Hyresgästföreningen är en demokratisk medlemsorganisation som arbetar för allas rätt till en god bostad till rimlig kostnad. Rent praktiskt innebär det att föreningen stöttar sina medlemmar när de har frågor eller behöver hjälp att förhandla hyror och villkor med värderna.

”Men det är bara ett ben i vår verksamhet. Ska vi nå våra mål kan vi inte bara vara en medlemsorganisation som agerar på initiativ av medlemmarna utan vi vill delta konstruktivt i samhällsdebatten, agera proaktivt och arbeta mer samhällsbyggande.”

SYNEN PÅ WALLENSTAM

I sin förra position som direktor på Räddningsmissionen fick Anna Lönn Lundbäck en inblick i Wallenstams verksamhet. Hur ser hon då på Wallenstam?

”Som ett vinstdrivande bolag som

vill växa men också har ambitionen att göra det med bra produkter, hyreshus och lokaler. Som dessutom inte bara bygger, utan även har som långsiktigt mål att förvalta sina fastigheter. Under min tid på Räddningsmissionen såg jag Wallenstam som engagerade sponsorer som hjälper människor som har det svårt, bland annat med bostäder. Min uppfattning är att Wallenstam och Hyresgästföreningen båda driver frågan om nyproduktion och vill ta ansvar för hyresrätten, men utifrån våra olika perspektiv.”

MOTPART MED SAMHÄLLSANSVAR

Hyresgästföreningens relation till Wallenstam är annars i sin natur ett motsatsförhållande.

”Vi sitter ju ofta som motparter i hyresförhandlingar. Medan Wallenstam sitter med avkastningskrav till sina aktieägare är vi en självklar företrädare för våra medlemmar. Och det är meningen, vi ska vara bra och tydliga motparter.”

Trots det ser Lönn Lundbäck en stor poäng att samverka i andra frågor, nationellt som samhällspåverkare och lokalt i hyresgästens vardag.

”I det lilla perspektivet är ju hyresgästen en kund för Wallenstam och

en medlem för oss. Vi har båda allt att vinna på att ha hyresgäster som är nöjda och känner inflytande och delaktighet. Därför bör man som regel, innan byggprocessen drar igång, föra samtal och upprätta planer som ger hyresgästerna möjlighet till inflytande under den fortsatta processen. Det skapar stabila områden och nöjda hyresgäster.”

MÅNGA GEMENSAMMA UTMANINGAR

Anna Lönn Lundbäck ser många utmaningar som Hyresgästföreningen och fastighetsägarna frontar tillsammans med staten och de boende. Dels hur man kan få till stånd byggnation av fler hyresrätter. Dels den svåra ekvationen energieffektiva renoveringar och rimliga bostadskostnader.

”De är ju fullständigt nödvändiga och högaktuella i takt med att miljöprogrammen behöver rustas upp. Frågan är hur man skapar incitament att bygga på rätt sätt och var den stora kostnaden ska landa. Det finns många politiska frågor där varken vi eller Wallenstam kan gå in och styra, men med samlade muskler kan påverka. Vi kanske inte tycker lika kring alla detaljerna, men vi gör samma analys kring de ojämna skattevillkoren.”

WALLENSTAMAKTIEN

Wallenstamaktien har hittills under vår affärsplan, som gäller för perioden 2008-2013, haft en riktigt stark utveckling och ökat med hela 97,5 %.

Under 2012 var ökningen på 23,50 %, vilket kan jämföras med index för OMX Stockholm Real Estate och OMXS PI som ökade med 13 % respektive 12 %. Totalt omsattes under året 24 miljoner Wallenstamaktier (35) till ett värde av 1 715 Mkr (2 826). Vid årets slut var Wallenstams aktiekurs 79,35 kr (63,50). Årets högsta betalkurs uppgick till 79,75 kr och den lägsta till 60,25 kr. Den genomsnittliga omsättningen var cirka 99 800 aktier (141 000) per dag. Wallenstams registrerade börsvärde, det vill säga värdet av samtliga aktier, uppgick per bokslutsdatum till 13 648 Mkr (10 922).

AKTIEÄGARE

Wallenstamaktien har varit noterad sedan 1984 och är från och med 2012 med på Large Cap-listan på Nasdaq OMX Stockholm. Antalet aktieägare uppgick vid årsskiftet till 6 962 personer. Huvudaktieägare är Hans Wallenstam (inklusive bolag och familj) som äger 59,46 % av rösterna och 22,86 % av kapitalet.

UTDELNINGSPOLICY

Det redovisade resultatet ska i första hand återinvesteras i rörelsen för att möjliggöra en fortsatt utveckling av koncernens kärnverksamhet och därigenom skapa en ökad substansstillväxt. Ambitionen är även att verksamheten ska ge en långsiktig och stabil utdelningsnivå över tiden. Det utdelningsbara beloppet ska dock aldrig överstiga realiserat resultat efter skatt. Vid bedömning av utdelningens storlek ska även hänsyn tas till koncernens investeringsbehov, konsolideringsbehov och ställning i övrigt samt att koncernens framtida utveckling ska ske med bibehållen finansiell styrka och fortsatt god handlingsfrihet.

FÖRESLAGEN UTDELNING

Styrelsen föreslår stämman en utdelning på 1,25 kr per aktie (1,20). Det realiserade resultatet efter schablon-skatt för 2012 beräknas till 447 Mkr och den föreslagna utdelningen beräknas uppgå till cirka 212 Mkr.

AKTIEKAPITAL

Wallenstams aktiekapital uppgår till 172 Mkr, fördelat på 17 250 000 av serie A (tio röster per aktie) och 154 750 000 av serie B (en röst per aktie). Totalt sett är 2 000 000 B-aktier återköpta per bokslutsdagen. Antalet utestående aktier, d v s antalet registrerade aktier minskat med

antal återköpta aktier, uppgick den 31 december till 170 000 000 stycken (171 800 000).

ÅTERKÖP

Wallenstam har i enlighet med årsstämmans beslut möjlighet att förvärva upp till 10 % av utestående B-aktier. Under 2012 har 1 800 000 aktier återköpts, till en genomsnittskurs om 69,83 kr.

Wallenstams styrelse kommer att föreslå motsvarande mandat vid kommande årsstämma. Återköp är en aktieägarvänlig åtgärd som fördelar övervärdet till aktieägarna.

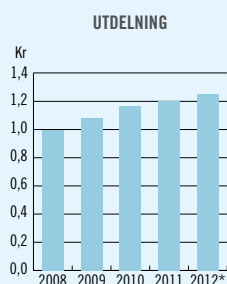
SUBSTANSVÄRDE

Vårt finansiella mål i nuvarande affärsplan är att substansvärdet vid utgången av 2013 ska uppgå till 100 kronor per aktie. Substansvärdet beräknas på eget kapital, där tillgångar och skulder enligt redovisningsreglerna i IFRS är värderade till verkligt värde och uppskjuten skatteskuld.

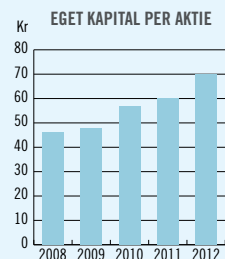
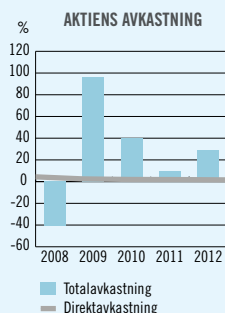
Beräkning av substansvärde:

Eget kapital hänförligt till moderbolagets ägare, Mkr	11 890
Uppskjuten skatteskuld, Mkr	3 137
Substansvärde, Mkr	15 027
Utestående aktier per balansdagen, tusental	170 000
Substansvärde/aktie, kr	88

Den 31 december 2012 uppgick substansvärdet till 88 kr per aktie (80).



* Föreslagen utdelning 2012.



I samband med att affärsplanen fastställdes 2008 erbjöds samtliga tillsvidareanställda att delta i ett syntetiskt optionsprogram för att ytterligare bidra till att medarbetare och aktieägare strävar mot samma mål. Intresset och engagemanget är mycket stort; drygt 90 % av de som fick erbjudandet valde att delta.

INFORMATION TILL MARKNADEN

Vi eftersträvar att lämna snabb, utförlig, öppen och tydlig information

till aktie- och kapitalmarknaden samt att tillgodose de lagar och föreskrifter som finns inom området.

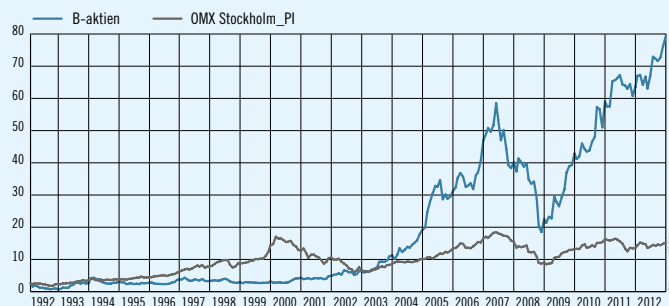
Finansiell information lämnas i första hand i delårsrapporter, bokslutskommuniké och årsredovisning. Under ett verksamhetsår arrangerar vi regelbundna träffar med analytiker, investerare och aktieägarrepresentanter.

Utöver det kommuniceras större affärshändelser via pressmeddelanden till media, kapitalmarknad och övriga

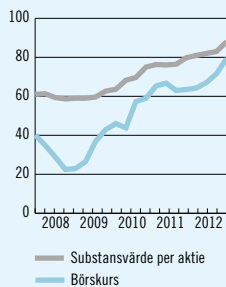
intressenter. Denna information finns även på wallenstam.se. Här kan man också ta del av presentationer från årsstämma och analytikerträffar samt via en prenumerationsfunktion anmäla hur man vill ta emot information.

Årsredovisningen skickar vi till de aktieägare som önskar. Våra intressenter har även tillgång till den senaste informationen på wallenstam.se/mobil.

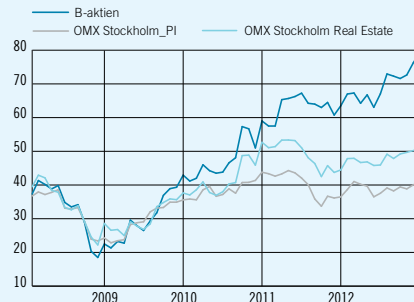
WALLENSTAM 1992-2012



BÖRSKURS – SUBSTANSVÄRDE PER AKTIE

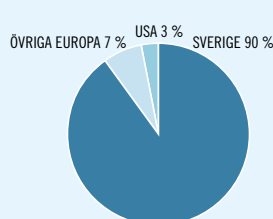


KURSUUTVECKLING 2008-2012

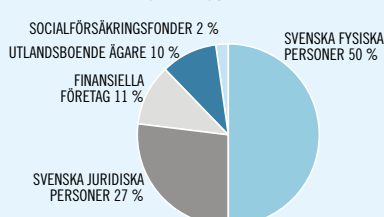


STATISTIK ÖVER WALLENSTAMS AKTIEÄGARE

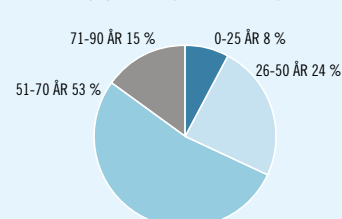
GEOGRAFISK FÖRDELNING INNEHAV



ÄGARKATEGORIER INNEHAV



ÅLDERSFÖRDELNING ANTAL AKTIEÄGARE*



* Personer med svenskt personnummer.

AKTIEÄGARINNEHAV 2012-12-31

	A-aktier	B-aktier	Aktiekapital, %	Röster, %
Hans Wallenstam med bolag och familj	17 250 000	22 076 500	22,86	59,46
Familjen Agneta Wallenstam		14 502 000	8,43	4,43
AMF - Försäkring och fonder		10 784 065	6,25	3,28
Familjen Anders Berntsson med bolag		10 334 000	6,01	3,16
Bengt Norman med bolag		6 600 000	3,84	2,02
Familjen Henrik Wiman		6 022 631	3,50	1,84
Familjen U Wallenstam		3 765 570	2,19	1,15
Familjen Brandström med bolag		3 586 400	2,09	1,10
JPM Chase NA		2 758 091	1,60	0,84
Christian Wallenstam		2 710 000	1,58	0,83
Övriga ägare		69 610 743	40,49	21,89
Totalt antal aktier	17 250 000	152 750 000		
Återköpta egna aktier		2 000 000	1,16	
Registrerade aktier	17 250 000	154 750 000		
Totalt registrerade		172 000 000	100	100
Summa utestående aktier		170 000 000		
Institutionellt ägande			11	6
Utländskt ägande			10	5

AKTIEKAPITALET UTVECKLING

År	Emission	Förändring av aktiekapital, kr	Aktiekapital, kr	Antal aktier	Nominellt värde, kr
1960	Ursprungligt kapital		200 000	200	1 000
1984	Fondemission 9:1	1 800 000	2 000 000	2 000	1 000
1984	Split 1000:1		2 000 000	2 000 000	1
1984	Nyemission 1:2 till 32 kr	1 000 000	3 000 000	3 000 000	1
1986	Fondemission nom. 1 till 10 kr	27 000 000	30 000 000	3 000 000	10
1986	Nyemission 1:3 till 75 kr	10 000 000	40 000 000	10 000 000	10
1987	Fondemission 1:1	40 000 000	80 000 000	8 000 000	10
1995	Nyemission apport till 43 kr	109 302 320	189 302 320	18 930 232	10
2000	Aktieinlösen	-9 396 690	179 905 630	17 990 563	10
2001	Nedsättning	-7 376 200	172 529 430	17 252 943	10
2002	Nedsättning	-11 363 000	161 166 430	16 116 643	10
2003	Nedsättning	-13 115 000	148 051 430	14 805 143	10
2004	Nedsättning	-10 051 430	138 000 000	13 800 000	10
2005	Split 5:1		138 000 000	69 000 000	2
2005	Nedsättning	-7 000 000	131 000 000	65 500 000	2
2006	Nedsättning	-3 000 000	128 000 000	64 000 000	2
2007	Nedsättning	-4 000 000	124 000 000	62 000 000	2
2008	Nedsättning	-6 000 000	118 000 000	59 000 000	2
2011	Split 3:1		118 000 000	177 000 000	0,67
2011	Nedsättning	-3 333 333	114 666 667	172 000 000	0,67
2012	Fondemission	57 333 333	172 000 000	172 000 000	1

JÄMFÖRELSE MED ANDRA BÖRSNOTERADE FASTIGHETS BOLAG

	Börskurs, kr/aktie 2012-12-31	Börsvärde, Mkr 2012-12-31	Resultat efter skatt, kr/aktie	P/E-tal	Föreslagen utdelning, kr/aktie	Direkt-avkastning, %	Total avkastning, %	Antal utestående aktier (milj)
Atrium Ljungberg	87,00	11 324	7,9	11	2,85	3,3	21	130
Balder	37,30	9 360	6,7	6	0,00	0,0	38	168
Castellum	92,30	15 137	9,0	10	3,95	4,3	13	164
Fabege	65,75	10 874	-0,5	neg	3,00	4,6	25	164
FastPartner	57,00	3 027	6,0	10	2,75	4,8	41	53
Heba	63,75	2 632	7,9	8	1,10	1,7	8	41
Hufvudstaden	81,95	17 844	9,4	9	2,60	3,2	19	206
Klövern	25,60	6 670	1,2	21	1,50	5,9	5	162
Kungsleden	35,40	4 832	2,6	14	1,00	7,3	-17	137
Sagax	188,50	4 009	20,3	9	4,70	2,5	16	13
Wallenstam	79,35	13 648	11,3	7	1,25	1,6	24	170
Wihlborgs	101,50	7 801	10,7	9	4,00	3,9	15	77

Källa: Respektive bolags bokslutskommuniké och hemsida. * Återköp under året i förhållande till totalt antal aktier.

ANSVAR FÖR UTVECKLING: NACKA KOMMUN



**GENOM ATT TA REDA PÅ HYRES-
GÄSTERNAS TANKAR OCH BEHOV
TYDLIGGJORDE DE VAD VI LÄNGE
HAFT PÅ KÄNN.”**

Erik Langby är Nacka kommunstyrelsens ordförande sedan 30 år tillbaka. Inför avgången årsskiftet 2012–2013 summerar han kommunens spännande stadsbyggnadsresa.

”Nacka kommun är ett flera hundra år gammalt industrisamhälle där mycket gick sin gilla gång tills miljonprogramsområden byggdes en bit in på 60-talet. Men med 80-talets strukturomvandlingar tvingades vi tänka helt nytt och göra nytt”, berättar kommunstyrelsens ordförande Erik Langby.

HELT OM I STADSUTVECKLINGEN

Uppgiften då var densamma som för de flesta svenska kommuner: att ställa om det traditionella industrisamhället till ett modernt service- och tjänstesamhälle. Nackas tunga och viktiga verkstads- och livsmedelsindustri avvecklades och försvann. Den stora frågan var vad man skulle göra med de gamla områdena.

”Det fanns en uppenbar risk att det skulle bli en nedgång i kommunen och etablering av bara tillfälliga verksamheter i Nackas gamla industrilokaler. Vi behövde tänka långsiktigt vad vi skulle ersätta den gamla näringen med och skapa den nya tidens handelsplatser.”

Ihop med bland andra Arcona lyckades Nacka kommun att modernisera, förnya och ge nytt liv och innehåll i de gamla strukturerna. Resultatet ser vi idag i form av områden som Nacka Strand, Sickla, Nacka Forum

– en ny typ av handels- och bostadsområden längst norra kusten.

WALLENSTAM IN I BILDEN

Med samma organiska tillväxt i åtanke släppte Nacka kommun in Wallenstam som långsiktig partner i och med JM:s försäljning 2008 av bygggrätter, mark och 556 lägenheter i Stensö miljonprogramsområde i Älta.

”Att bygga stad är ju inte bara att stapla sten, utan att skapa goda förutsättningar för att människor trivs och möts och att det blir de goda spiralerna i mötena människor emellan. Wallenstam visade sig vara det där seriösa, kvalitetsmedvetna företaget som vill arbeta långsiktigt för att bygga nya strukturer.”

BOENDEINFLYTANDE PÅ ALLVAR

Wallenstam engagerades sig i att tränga in i Ältas sociala frågor: hur människor lever, vilka samspel man har och vilka mjukvara det finns att ta hänsyn till när man ska planera samhället rent fysiskt. En systematisk genomgång gjordes av området med undersökningar, diskussioner i fokusgrupper, dokumentation och analyser.

BESLUTSUNDERLAG FÖR KOMMUNEN

Utifrån Wallenstams slutrapport kunde kommunen se vad som var

bärande för väldigt många människor och hur de boende såg på sitt eget bostadsområde. Men också vilka åtgärder man kunde ta.

”Det var ett mycket bra material. Förutom att vi såg vilken enormt stark betydelse kulturen och framförallt naturen och idrotten har för människorna i Älta var det väldigt nyttigt att få tydliggjort hur socialt delat Stensö- och Ältasamhället är. Hur det påverkar hur människor rör sig, i vilken grad man är med i föreningar och idrottsliv.”

BYGGA MED ÅRSRINGAR

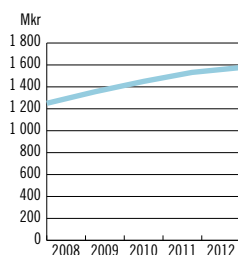
Nacka kommun är nu inne i en stark fas av exploatering, med visionen att inte utnyttja varenda grön plätt i jakten på förtätning. Man bygger ett kvarter i taget och utvärderar och kompletterar varje kvarter så att människor hinner med i utvecklingen socialt och kulturellt.

”Nackas boende ska vara långsiktigt, attraktivt och varierat. Och det är här Wallenstam kommer in i bilden. Vi behöver en stark aktör inom hyresrätten. Det finns många som gärna bygger bostadsrätter, men inte lika gott om starka aktörer som vill bygga för egen, långsiktig förvaltning. Den som bygger för att det ska vara kvar och själv sköter om det är ju extra omsorgsfull.”

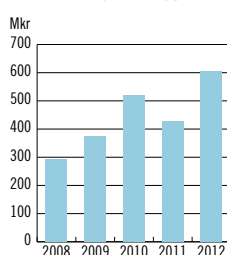
FLERÅRSÖVERSIKT

Mkr	2012	2011	2010	2009	2008
RESULTATRÄKNING I SAMMANDRAG					
Hysesintäkter	1 576	1 532	1 450	1 356	1 250
Driftkostnader	-503	-529	-532	-471	-440
Förvaltnings- och administrationskostnader	-237	-201	-202	-161	-181
Övriga rörelseintäkter och rörelsekostnader	-37	27	46	18	12
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	1 406	907	1 722	394	-226
Rörelseresultat	2 205	1 736	2 484	1 136	416
Finansiella intäkter	41	37	28	33	14
Finansiella kostnader	-573	-526	-447	-426	-429
Värdeförändring derivat	-72	-324	84	-86	-78
Resultat före skatt	1 601	923	2 149	657	-77
Skatt	326	-187	-577	-168	445
Resultat efter skatt	1 927	736	1 572	489	368
Övrigt totalresultat	4	8	84	193	-391
Skatt hänförligt till övrigt totalresultat	-1	-2	-22	-51	103
Totalresultat	1 930	742	1 634	631	80
BALANSRÄKNING I SAMMANDRAG					
Fastigheter	27 680	26 296	23 637	20 728	18 881
Vindkraftverk	1 906	1 548	1 179	695	416
Övriga anläggningstillgångar	851	659	419	467	523
Finansiella derivatinstrument	2	4	76	16	4
Omsättningstillgångar	774	460	839	948	425
Summa tillgångar	31 213	28 967	26 151	22 854	20 249
Eget kapital	11 893	10 295	9 783	8 454	8 028
Uppskjuten skatt	2 006	2 327	2 135	1 379	1 146
Räntebärande skulder	16 042	15 293	13 460	12 185	10 376
Finansiella derivatinstrument	501	437	153	283	339
Ej räntebärande skulder	771	615	619	553	360
Summa eget kapital och skulder	31 213	28 967	26 151	22 854	20 249
KASSAFLÖDESANALYS I SAMMANDRAG					
Kassaflöde från den löpande verksamheten	276	312	405	501	205
Kassaflöde från investeringsverksamhet	-472	-2 162	-1 648	-1 700	-587
Kassaflöde från finansiering	304	1 286	1 176	1 620	617
Förändring likvida medel	108	-563	-68	422	235
Disponibel likviditet	594	435	1 049	1 117	428

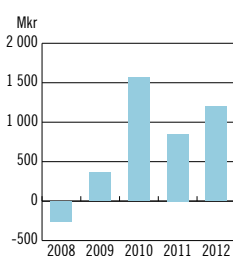
HYRESINTÄKTER



REALISERAT RESULTAT



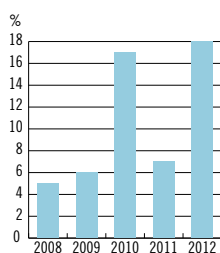
OREALISERAD VÄRDEFÖRÄNDRING FÖRVALTNINGSFASTIGHETER



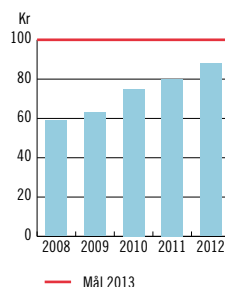
Mkr	2012	2011	2010	2009	2008
NYCKELTAL					
Resultat					
Rörelseresultat	2 205	1 736	2 484	1 136	416
Resultat efter skatt	1 927	736	1 572	489	368
Totalresultat	1 930	742	1 634	631	80
Förvaltningsresultat	375	343	338	346	241
Realiserat resultat	606	427	518	375	292
Verksamhetsresultat	383	365	375	361	255
Överskottsgrad, %*	68	65	63	65	65
Fastighet					
Förvärv av fastigheter	617	1 908	1 053	1 195	220
Byggnadsinvesteringar	1 193	1 125	1 047	737	750
Försäljningsintäkter fastigheter	1 926	1 298	940	511	670
Uthyrningsgrad – yta, %	98	98	98	98	98
Antal kvm	1 661	1 221	1 262*	1 220	1 138
Bedömt marknadsvärde per kvm, kronor	23 840	20 809	18 735	17 035	16 542
Finansiering					
Eget kapital	11 893	10 295	9 783	8 454	8 028
Substansvärde	15 027	13 708	12 935	10 931	10 298
Soliditet %	38	36	37	37	40
Räntabilitet på eget kapital, %	18	7	17	6	5
Räntabilitet på totalt kapital, %	7	5	11	5	2
Belåningsgrad, %	52	53	51	53	51
Räntetäckningsgrad, ggr	2,0	1,8	2,2	2,0	1,6
Räntetäckningsgrad, realiserad, ggr	2,7	2,5	2,7	2,4	2,0
Skuldsättningsgrad, ggr	1,3	1,5	1,4	1,4	1,3
Fastigheternas direktavkastning, %	4	4	4	5	4
Fastigheternas totalavkastning, %	8	7	11	6	3
Genomsnittlig räntebindningstid, månad	34	33	28	29	30
Genomsnittlig ränta per 31 december %	3,51	3,92	3,81	3,87	4,23
Antal anställda	185	194	184	163	159
Data per aktie, kr					
Resultat efter skatt	11,3	4,3	9,0	2,8	2,1
Kassaflöde från löpande verksamheten, kr	1,6	1,8	2,3	2,9	1,2
Kassaflöde, kr	0,6	-3,3	-0,4	2,4	1,3
P/E tal, ggr	7,1	14,8	6,5	15,4	10,8
Eget kapital	70	60	57	48	46
Substansvärde	88	80	75	63	59
Börskurs vid årets slut	79,35	63,50	59,00	42,92	22,50
Börskurs/eget kapital, %	114	106	104	89	49
Börskurs/substansvärde, %	90	80	79	68	38
Utdelning (föreslagen utdelning 2012)	1,25	1,20	1,17	1,08	1,00
Direktavkastning, %	1,58	1,89	1,98	2,50	4,40
Antal utestående aktier i tusental per balansdag	170 000	171 800	172 284	174 870	175 644
Genomsnittligt antal utestående aktier	171 084	171 908	173 313	175 383	176 757

* Justerad efter rivning samt ombyggnation av befintliga fastigheter

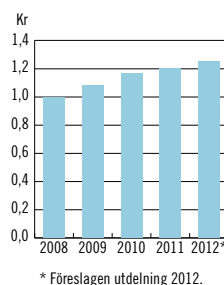
RÄNTABILITET PÅ EGET KAPITAL



SUBSTANSVÄRDE PER AKTIE



UTDELNING



* Föreslagen utdelning 2012.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen och verkställande direktören för Wallenstam AB (publ), org. nr. 556072-1523, avger härmed följande årsredovisning och koncernredovisning för 2012. Uppgifter inom parantes avser föregående räkenskapsår.

DETTA ÄR WALLENSTAM

Wallenstam grundades 1944 och är idag ett fastighetsbolag som bygger, utvecklar och förvaltar fastigheter för hållbart boende och företagande i Stockholm, Göteborg och Helsingborg. Ägandet fokuseras på bostadsfastigheter i samtliga orter samt i Göteborg även på kommersiella fastigheter. Sammantaget har Wallenstam cirka 9 000 lägenheter och 1 000 företagskunder. Wallenstam satsar även på miljövänlig energi med målet att vid utgången av 2013 vara självförsörjande på energi. Wallenstams B-aktie är noterad på Nasdaq OMX Stockholm, Large cap.

AFFÄRSIDÉ

Wallenstams affärsidé är att köpa, bygga, utveckla samt sälja fastigheter i utvalda storstadsregioner med långsiktig hållbarhet för människor och företag.

MÅL FÖR VERKSAMHETEN

Wallenstam styr verksamheten utifrån affärsplaner, mål och strategier. Nuvarande affärsplan som antogs 2008 gäller till och med 2013. Det övergripande målet, som har omräknats efter split 3:1, är att:

- *Substansvärde per aktie ska uppgå till 100 kr.*

För att uppnå målet har följande ledstjärnor antagits:

- Soliditeten ska årligen överstiga 25 %.
- Uthyrningsgraden i det kommersiella beståndet ska årligen överstiga 95 %.
- Under perioden ska 2 500 nya lägenheter produceras till en direktavkastning som överstiger 7 %.
- Wallenstam ska ha en energiproduktion från förnybar energi som täcker eget och kunders behov räknat på kWh månadsbehov.
- En fortsatt positiv utveckling av verksamhetsresultatet.

VERKSAMHET OCH ORGANISATION

Styrelsen har sitt säte i Göteborg där även huvudkontoret är beläget på Kungsporsavenyen 2. I koncernen arbetar per 2012-12-31 totalt 185 (194) personer och verksamheten drivs inom tre affärsområden; fastigheter i region Göteborg/Helsingborg och fastigheter i region Stockholm samt förnybar energi genom Wallenstam NaturEnergi. De administrativa stödfunktionerna tillför affärsområden kompetens inom ekonomi, finans, IT, juridik, kommunikation, kundservice, personal, skatt och transaktioner.

I de två fastighetsregionerna ingår ansvar för uthyrning och förvaltning av bostäder och lokaler samt byggnation. Koncernens kommersiella lokaler finns i huvudsak i region Göteborg/Helsingborg. Fastighetsinnehavet omfattar totalt 1 161 075 kvm som fördelas på cirka 300 fastigheter i Stockholm, Göteborg och Helsingborg. Fastighetsvärdet uppgår till 27,7 Mdr, andelen bostäder utgör 53 % av ytan resterande utgörs av kommersiella fastigheter och parkering. Bostadsbeståndet omfattar drygt 9 000 lägenheter och är fullt uthyrt. De kommersiella lokalerna

är främst belägna i Göteborg där Wallenstam förvaltar cirka 450 000 centralt belägna kvm med en uthyrningsgrad på 95 % (95).

NaturEnergi's produktion av förnybar energi har nu uppnått en relativt stor volym och särredovisas därför från och med 2012. NaturEnergi's primära uppgift är att tillse att Wallenstam har en energiproduktion från förnybar energi, vindkraftsutveckling och vattenkraft, som täcker eget och kundernas behov. För att uppnå detta och ta höjd för kommande nyproduktioner krävs en installerad effekt som överstiger 100 megawatt. Vid december månads utgång hade vi en installerad effekt om 96 megawatt.

ANSVARFULLT FÖRETAGANDE

Wallenstams hållbarhetsarbete utgår från en koncerngemensam policy och rapporteras enligt Carbon Disclosure Project (CDP), Global Reporting Initiatives riktlinjer för hållbarhetsarbete (GRI-index) och Hållbart värdeskapande. De övergripande hållbarhetsmålen är att vid utgången av affärsplanen ha:

- En energiproduktion från förnybar energi som täcker eget och kunders behov räknat på kWh månadsbehov.
- Reducerat bolagets totala energi- och vattenanvändning (värme, kyla, el och vatten) med 15 % utan negativ inverkan på miljön.

Vid utgången av 2012 var den installerade effekten förnybar energi 96 % (46) av behovet för att vara självförsörjande enligt vårt ursprungliga mål om 100 MW. Energianvändningen hade minskat med 14 % (11) och vattenanvändningen med 10 % (9). Genom innehav och drift av vindkraftverk och elanläggningar bedriver koncernen verksamhet som både är tillståndspliktig och anmälningspliktig enligt miljöbalken. Koncernen innehar samtliga tillstånd som krävs för att driva den befintliga verksamheten. Vi arbetar även med trygghetshöjande insatser för våra hyresgäster, bidrar till boende för unga och hemlösa, arrangerar aktiviteter som kostnadsfri läxläsning och fotbollsskolor och stödjer organisationer som arbetar mot drogproblem och utanförskap som BRIS, Barn i Nöd, Räddningsmissionen med flera.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Wallenstam har under 2012 haft ett intensivt år. Vi har genomfört flera goda affärer och fortsatt att utveckla vårt fastighetsbestånd genom ny- och ombyggnation. NaturEnergi har under året utökat sin kapacitet, dels genom att driftsätta vindkraftprojekt, dels genom förvärv av driftsatta vindkraftverk. Under året har även nya projekt påbörjats och andra avyttrats.

Under året tecknades ett avtal med Handelsbanken Capital Markets om ett företagscertifikatsprogram på 1 Mdr. Medverkande emissionsinstitut är Handelsbanken Capital Markets och Swedbank Markets. Programmet innebär ytterligare ett finansieringsalternativ för koncernen.

Nio fastigheter har förvärvats för 0,6 Mdr (1,9). Förvärven omfattar bl a sex centralt belägna fastigheter i Göteborg, varav fem är kommersiella. Samtidigt har 15 fastigheter sålts för 1 926 Mkr (1 298), sammantaget till priser över den värdering som gjordes vid föregående årsskifte. Avyttringarna omfattar 13 fastigheter i Göteborg och två i Stockholm. Bland försäljningarna ingår sex kommersiella fastigheter i Göteborg som såldes till Platzer, en av våra enskilt största försäljningar någonsin.

Den offensiva satsningen på nybyggnation fortsätter. Hittills under affärsplanen har produktionen av cirka 1 700 lägenheter påbörjats. Vid årsskiftet var drygt 700 lägenheter under byggnation, varav 480 i Stockholm och 240 i Göteborg. Sammantaget uppgår investeringarna i ny- och ombyggnation till 1 193 Mkr (1 125).

I september tecknade vi ett avtal med Oscar Properties avseende ett gemensamt projekt för nyproduktion av cirka 230 bostadsrätter i centrala Tyresö, beräknad byggstart första kvartalet 2013. Under året har vi även tecknat avsiktsförklaringar med Helsingborgs stad för produktion av cirka 100 bostäder per år under en sexårsperiod och med Uppsala kommun avseende nyproduktion av cirka 200 lägenheter per år under en femårsperiod.

Investeringarna i förnybar energi har fortsatt enligt plan och uppgick till 615 Mkr (414). Under året har drygt ett tiotal verk tagits i bruk, ett tiotal driftsatta verk förvärvats samt några projekt sålts. Efter årets genomförda affärer och driftsättningar har Wallenstam per den 31 december 2012 tre vattenkraftverk och 47 vindkraftverk i drift med en sammanlagd installerad effekt på 96 megawatt att jämföra med 46 megawatt vid början av 2012. Vi har under året justerat ned värdet för några vindkraftverk förvärvade i tider då prisbilden för elmarknaden var högre än nuvarande marknadsläge. Vid förbättrade marknadsförutsättningar kan nedskrivningen reverseras. Nuvarande marknadsläge är tufft men ger samtidigt möjligheten att genomföra förvärv på bra prisnivåer. Strax efter årsskiftet blev vi självförsörjande på förnybar energi på månadsbasis för egen och kunders räkning.

Vid halvårsskiftet förvärvade Wallenstam nyemitterade aktier för 150 Mkr i Platzer och är nu fjärde största ägare med cirka 9 % i Platzer.

Under året har Wallenstam erhållit uppmärksamhet genom utnämningar, bland annat genom Nacka stadsbyggnadsutmärkelse 2012, en utmärkelse som delas ut årligen för att lyfta goda exempel på bra stadsbyggnad. Utöver det prisades vårt nyproduktionsprojekt Kungholmsportens arkitektur av Svensk Betongs Arkitekturpris. Vi fick även pris för bästa årsredovisning 2011 i tävlingen Årets börsbolag som arrangeras av Aktiespararna och Kanton.

KONCERNENS RESULTAT

Resultat efter skatt för 2012 uppgår till 1 927 Mkr (736), vilket motsvarar ett resultat per aktie om 11,3 kr (4,3). Utöver överskott från den ordinarie förvaltningsverksamheten är resultatet dels påverkat av värdeförändringar på fastigheter om totalt 1 406 Mkr (907), dels av en engångsintäkt på 392 Mkr till följd av omvärdering av uppskjuten skatteskuld då bolagsskatten i Sverige har sänkts till 22 %. Hyresintäkter och driftnetto har utvecklats positivt och förvaltningsresultatet uppgår till 375 Mkr (342). En ökad genomsnittlig belåning har medfört något högre räntekostnader än föregående år men ökningen har begränsats av en lägre snittränta som i år uppgår till 3,5 % (3,9 %).

Värdeförändringar på ränterelaterade derivatinstrument har påverkat resultatet med -70 Mkr (-324). Totalresultatet uppgår till 1 930 Mkr (742).

HYRESINTÄKTER

Koncernens hyresintäkter (nettoomsättning) ökar till 1 576 Mkr (1 532), varav 1 082 Mkr (1 022) utgörs av hyresintäkter från Göteborg/Helsingborg och 487 Mkr (505) från Stockholm. Sammantaget har hyresintäkterna påverkats av genomförda

förhandlingar, nyuthyrningar, fastighetsförsäljningar, förvärv och färdigställda projekt. Wallenstams bostadsbestånd är fullt uthyrt. Årets hyresförhandlingar resulterade i en genomsnittlig höjning på 2,79 % i Göteborg, 2,20 % i Helsingborg samt 2,93 % i Stockholm. Hyresnivåerna för Wallenstams lokaler har i jämförbart bestånd ökat med cirka 2 % mot föregående år. Vi upplever en stabil efterfrågan på lokaler och då främst i centrala lägen där majoriteten av våra kommersiella fastigheter är belägna. Hyresnivåerna är stabila och vår uthyrningsgrad för de kommersiella fastigheterna avseende yta uppgår per bokslutsdatum till 95%.

DRIFTKOSTNADER OCH DRIFTNETTO

Driftkostnaderna uppgår till 503 Mkr (529). En effektiv förvaltning, optimerad energiförbrukning och ett förändrat fastighetsinnehav med nyare fastigheter bidrar till sänkta driftkostnader. Driftnettot, som är 7 % bättre än föregående år, ökar till 1 073 Mkr (1 003).

Säsongseffekter för Wallenstam utgörs främst av varierande driftkostnader. Dessa är vanligtvis som högst kvartal ett och fyra då kostnaderna för uppvärmning och fastighetsskötsel oftast blir högre.

FÖRVALTNINGS- OCH ADMINISTRATIONSKOSTNADER

Förvaltnings- och administrationskostnader uppgår till 237 Mkr (201). I dessa ingår kostnader för Wallenstams syntetiska optionsprogram. Programmet löper fram till och med juni 2013 och innebär vid ett maximalt utfall en beräknad totalkostnad om 69 Mkr. Hittills har 39 Mkr skuldförts varav 20 Mkr (3) har belastat årets resultat.

VÄRDEUTVECKLING FASTIGHETER

Transaktionsvolymen på den svenska fastighetsmarknaden uppgår under 2012 till 97 Mdr enligt Jones Lang LaSalle bedömning. Detta motsvarar en ökning med 7 % jämfört med samma period 2011.

Wallenstam har under perioden sålt fastigheter för totalt 1 926 Mkr (1 298). Försäljningarna genomfördes till priser som i genomsnitt översteg senaste årskiftesvärdering med cirka 13 % (5) med beaktande av årets investeringar. I förhållande till investerat belopp om totalt 1 347 Mkr innebär det att Wallenstam i och med försäljningarna realiserar en vinst om 579 Mkr eller 43 %. Då avyttrade fastigheter i snitt innehafvs under knappt 14 år motsvarar detta en årlig genomsnittlig värdeutveckling om 3,1 %. Största delen av denna värdeutveckling har redovisats löpande i koncernens resultaträkning under innehavstiden som en del i posten "värdeförändring förvaltningsfastigheter". Värdeförändringar i Wallenstams fastighetsbestånd uppgår per den 31 december 2012 till netto 1 406 Mkr (907), varav realiserat resultat utgör 208 Mkr (58). Under året har vi sett ett ökat intresse för kommersiella fastigheter i Göteborgsregionen, därav har värdet ökat. Vi har noterat detta inte minst genom de affärer vi själva har genomfört. Utöver efterfrågan är värdeökningen också en följd av årets hyresförhandlingar, samt om- och nyproduktionsprojekt som har medfört bättre driftnetton. Vidare så medför vår medvetna koncentrationsstrategi med attraktiva fastigheter i populära lägen en långsiktig värdetillväxt.

Bedömt marknadsvärde för nyproduktionsprojekt påförs inledningsvis med ett riskpåslag på avkastningskravet om 0,5 %-enheter jämfört med en förvaltningsfastighet i samma

läge. Detta görs med anledning av den osäkerhet som finns avseende budgeterade utgifter för t ex avslutande produktionskostnader och drift för dessa fastigheter initialt. Efter en period i drift då faktiska förhållanden är kända görs en förnyad prövning av avkastningskravet.

VÄRDEUTVECKLING FÖRVALTNINGSFASTIGHETER

Mkr	2012	2011
Avkastningsvärdeförändring	479	-
Kapitalisering av driftnettoförändring	524	704
Framtida investeringsbehov	- 98	-16
Färdigställda projekt	293	162
Realiserade värdeförändringar fastigheter	208	58
Värdeförändringar förvaltningsfastigheter	1 406	907

ÖVRIGA INTÄKTER OCH ÖVRIGA KOSTNADER

Årets resultat är belastat med en nedskrivning för några av våra vindkraftverk om sammantaget 100 Mkr. Övriga intäkter påverkas positivt av resultatet från sålda vindkraftsprojekt med totalt 10 Mkr samt sålda brf-andelar med 8 Mkr. Därutöver ingår bl a intäkter och kostnader från försäljning av el med netto 46 Mkr.

FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER

Finansiella intäkter uppgår till 41 Mkr (37) och finansiella kostnader till 573 Mkr (526) varav räntekostnader utgör 547 Mkr. Wallenstam använder räntederivat för att erhålla önskad ränteförfallstruktur. Avviker det avtalade priset från marknadspriset på derivat redovisas denna värdeskillnad över resultaträkningen. Detta påverkar inte Wallenstams ränteutbetalningar men gör redovisningen av räntekostnader mer volatil då skillnaden mot marknadsvärdet påverkar redovisningen löpande.

Under andra halvåret har marknadsnivån för de långa räntorna fortsatt att sjunka, vilket innebär en ökad kostnad för derivat utan att detta får någon påverkan på koncernens snittränta. Det finns fördelar med sjunkande räntenivåer. Ny finansiering görs på lägre räntenivåer som stärker förvaltningsresultatet. Sjunkande räntor kan vidare påverka fastigheternas värde positivt i de fall de också leder till sänkta avkastningskrav. Under året har skulden för vår derivatportfölj ökat och belastat resultatet med 70 Mkr (324). Utöver räntederivat har resultatet påverkats av kostnader för elterminer om 2 Mkr. Finansiella kostnader har vidare belastats med en nedskrivning i övriga innehav om totalt 22 Mkr (0).

SKATT

Årets redovisade skatt uppgår netto till 326 Mkr (-187) varav uppskjuten skatt utgör 327 Mkr (-186) och aktuell skatt -1 Mkr (-1). Skattekostnaden för övrigt totalresultat är -1 Mkr (-2). Årets skatt är påverkad av en engångsintäkt på 392 Mkr till följd av omvärdering av uppskjuten skatt då bolagsskatten i Sverige från 2013 har sänkts till 22 %. Årets skatt är vidare påverkad av en justering av tidigare års skatt om totalt 122 Mkr då en tidigare avsättning efter besked från Skatteverket kunnat återföras. I de fall försäljning av fastigheter har skett genom försäljning av aktier i dotterbolag har även avsättning för skatteskuld för de sålda fastigheterna återförts. För årets fastighetsavyttringar via dotterbolag har tidigare avsatta skatteskulder för de sålda fastigheterna återförts med 186 Mkr. Totalt påverkar dessa engångsposter skatten positivt med 700 Mkr. Från detta avgår in-

komstskattekostnader inklusive beskattning av reavinst med totalt 374 Mkr vilket ger en positiv effekt netto om 326 Mkr.

Utöver kostnader för inkomstskatt omfattas koncernen även av andra skattekostnader där de största utbetalningarna främst avser kostnader för mervärdesskatt, för vilken vi som fastighetsbolag har begränsad avdragsrätt, samt t ex fastighets- och stämpelskatt liksom personalrelaterade skatter och avgifter. För Wallenstam uppgår kostnaden 2012 för dessa skatter till cirka 400 Mkr. Kostnaden för dessa övriga skatter redovisas bland rörelsekostnader inom förvaltningsresultatet respektive investering i byggnadsrörelsen.

Den 8 januari 2013 meddelades Kammarrättens dom i skatte-tvisten där utfallet var positivt för Wallenstambolaget, se vidare avsnitt skatteärende.

WALLENSTAMS SEGMENT

Wallenstam köper, bygger, utvecklar samt säljer fastigheter i utvalda regioner med långsiktig hållbarhet för människor och företag. Vi är även en producent och leverantör av förnybar energi genom Wallenstam NaturEnergi. Verksamheten drivs inom tre affärsområden, Göteborg/Helsingborg, Stockholm och Wallenstam NaturEnergi.

Göteborg/Helsingborg och Stockholm

Samtliga städer där Wallenstam verkar präglas av en omfattande efterfrågan och låg nyproduktionstakt av hyresrätter. Endast en liten andel av lägenheterna blir lediga för uthyrning i samband med omflyttning. Vårt fastighetsbestånd i Göteborg omfattar drygt 3 000 lägenheter och cirka 1 000 företagskunder som hyr kontorslokaler och butiker främst i Göteborgs innerstadslägen. I Helsingborg är vårt bostadsbestånd på cirka 700 lägenheter centralt beläget. I Stockholm förvaltar Wallenstam 5 700 lägenheter och i dagsläget pågår också majoriteten av vår nyproduktion här.

NaturEnergi

Verksamheten inom Wallenstam NaturEnergi omfattar både produktion av och handel med förnybar energi. Målsättningen att vid utgången av 2013 ha en energiproduktion från förnybar energi som täcker eget och kunders behov räknat på kWh månadsbehov uppfylldes strax efter årsskiftet 2012/2013. Vid decembers månads utgång uppgick den installerade effekten till 96 MW. Under 2012 producerades 180,1 GWh (116). Försäljning av el sker både till Wallenstams hyresgäster såväl som till externa kunder och kan ske till rörligt eller fast pris. För att säkra våra intäkter från variationer i spotpriset, kan vi säkra elpriset på den finansiella marknaden genom olika finansiella instrument, elderivat, med olika löptid.

FINANSIELL STÄLLNING FÖR KONCERNEN

Fastigheter

Fastigheternas bedömda marknadsvärde uppgår till 27 680 Mkr (26 296), se vidare not 13 och 17. Wallenstams samtliga fastigheter värderas kvartalsvis av vårt interna värderingsteam och värderingen fastställs av styrelsen. Som underlag för bedömning av fastigheternas värde beaktas:

- Analys av genomförda och icke genomförda fastighetsaffärer.
- Bedömning av avkastningskrav på respektive marknad.
- Bedömning av fastigheternas specifika förutsättningar med avseende på bland annat skick och läge.

- Analys av hyresnivåer, kontraktslängd, vakans- respektive hyresutveckling.
- Analys av befintliga hyresgäster.
- Förutsättningarna på kreditmarknaden.

Under året har vi investerat 1 810 Mkr (3 033) i fastigheter, varav förvärv uppgår till 617 Mkr (1 908) och ny- och ombyggnation till 1 193 Mkr (1 125). Till och med årsskiftet 2012/2013 har vi startat nyproduktion av nästan 1 700 lägenheter under nuvarande affärsplan. De nu större pågående nyproduktions- och ombyggnadsprojekt är Ture No 8, Segelflyget och Tuletorget i Stockholm samt Gräset, Knölnaten och Lilla Drottningen i Göteborg.

NaturEnergi

Under 2012 har vi investerat 615 Mkr (414) i vind- och vattenkraft. Nettoinvesteringarna i färdigställda verk och pågående byggnationer efter av- och nedskrivningar uppgick vid årsskiftet till 1 906 Mkr (1 548). Pågående projekt vid årsskiftet var Gunnarby i närheten av Uddevalla som beräknas att tas i drift under första halvåret i år. I samband med årsbokslutet genomfördes en nedskrivning av värdet för fyra av våra vindparker om sammantaget 100 Mkr. Dessa förvärvades när inköpspriserna var väsentligt högre bl a till följd av en högre eurokurs samtidigt som prisbildningen på elmarknaden var betydligt mer gynnsam än i nuvarande marknadsläge. Vid förändrade marknadsförutsättningar kan nedskrivningen reverseras.

EGET KAPITAL OCH SUBSTANSVÄRDE

Det egna kapitalet uppgår till 11 893 Mkr (10 295), vilket motsvarar 70 kr per aktie (60). Soliditeten uppgår till 38 % (36). Det egna kapitalet har påverkats av årets totalresultat, utdelning och återköp. Substansvärdet, som beskriver koncernens samlade värde och innefattar eget kapital samt uppskjuten skatteskuld, beräknas till 88 kr per aktie (80). Justeringen av eget kapital med tillägg för uppskjuten skatteskuld görs för att återspegla substansvärdet bättre då verklig skattebelastning är väsentligt lägre än den nominella skattesatsen. Uppskjuten skatteskuld avser i huvudsak skillnader mellan redovisade värden och skattemässiga restvärden på koncernens fastigheter. Regeringens beslut om sänkt bolagsskatt till 22 % har påverkat Wallenstams substansvärde negativt med 1 kr/aktie, vilket är en konsekvens av att det endast är omvärdering av uppskjuten skattefordran som får påverkan på vårt substansvärde.

Kr/aktie	2012	2011
Eget kapital	70	60
Uppskjuten skatteskuld	18	20
Substansvärde per aktie	88	80

NETTOSKATTESKULD

I koncernen redovisas en nettoskatteskuld om 2 006 Mkr (2 327), som dels består av en uppskjuten skattefordran på 1 131 Mkr (1 086), dels av en uppskjuten skatteskuld om 3 137 Mkr (3 413). Uppskjuten skattefordran avser främst värdet av underskottsavdrag i koncernbolag. Uppskjuten skatteskuld utgörs i huvudsak av skillnader mellan redovisade värden och skattemässiga restvärden på koncernens fastigheter.

SKULDER TILL KREDITINSTITUT

Wallenstams låneportfölj uppgår till 16 042 Mkr (15 293). Lånen har främst säkerställts med traditionella pantbrev i fastigheter och säkerhet i vindkraftverk. Belåningsgraden uppgår till 52 % (53). Låneportföljen har ökat främst med anledning av fastighetsförvärv samt fler ny- och ombyggnadsprojekt samt investering i vindkraftverk. För 46 % (50) av låneportföljen överstiger räntebindningstiden ett år. Den genomsnittliga återstående räntebindningstiden uppgår till 34 månader (33). På bokslutsdagen uppgick genomsnittsräntan till 3,51 % (3,92). Av de räntebärande skulderna uppgår lån med lång kapitalbindning till i storleksordningen 9 % (25) av den totala portföljen.

DISPONIBEL LIKVIDITET

Den disponibla likviditeten, inklusive outnyttjade checkräkningskrediter, uppgår på bokslutsdagen till 594 Mkr (435).

MÖJLIGHETER OCH RISKER

Wallenstam har definierat risker och osäkerhetsfaktorer inom följande områden; verksamhet, omvärld och finansiering. I enlighet med IFRS gör företagsledningen antaganden, bedömningar och uppskattningar som påverkar innehållet i de finansiella rapporterna. Faktiskt utfall kan skilja sig från dessa bedömningar och uppskattningar vilket även framgår av redovisningsprinciperna.

Verksamhet

Med verksamhetsrisker avses risker som är relaterade till vår kärnverksamhet, affärsutveckling och fastighetsförvaltning. När nya bostäder byggs gör vi det i bra lägen där efterfrågan är hög, vilket ger en god avkastning och bra värdetillväxt. Kassaflödet är starkt och i kombination med fastigheter i bra lägen med en hög uthyrningsgrad, bra hyresgäster och god kontraktstruktur i det kommersiella beståndet bedöms risken för framtida större vakanser som låg. Bostadshyresintäkterna är förhållandevis säkra och förutsägbara. Vår produktion av vindkraft är beroende av hur mycket det blåser. För elhandeln är utbud och efterfrågan viktigast då dessa avgör priset. Efterfrågan påverkas främst av konjunkturen samt hur vädret utvecklas temperaturmässigt. Vi arbetar aktivt med kostnadsuppföljning och ser inte någon väsentlig risk för större bortfall i kassaflödet.

Omvärld

Omvärldsrisker är främst kopplade till risker som ligger utanför vår verksamhet som exempelvis förändrade marknadsförutsättningar. Värdet på fastigheterna påverkas både av vårt agerande i fastighetsförvaltningen och det allmänna marknadsläget. Små förändringar i avkastningskravet ger stora förändringar på värdet. Wallenstam verkar på tre orter där det råder stor bostadsbrist. De kommersiella fastigheterna är främst belägna i centrala Göteborg. En förändring av avkastningskraven med 0,25 %-enheter motsvarar +/- cirka 8 kr/aktie. Under 2012 har de fastigheter som sålts i genomsnitt resulterat i försäljningspriser som översteg föregående årsskiftesvärdering beaktat årets investeringar med cirka 13 % (5). Per den 31 december 2012 uppgår det bedömda marknadsvärdet till cirka 27,7 Mdr. En värdeförändring på +/-10 % motsvarar en värdeförändring om cirka 2,7 Mdr och ett förändrat substansvärde på cirka 16 kr/aktie. Fastighetsbeståndets struktur, attraktiva lägen och en hög uthyrningsgrad ger

sammantaget en låg riskprofil. Beträffande affärsområde Natur-Energi är omvärldsrisker främst kopplade till politiska beslut jämte allmänna konjunkturförutsättningar inklusive utbud och efterfrågan på el.

Finansiering

Med finansiella risker avses risken att inte kunna tillgodose behovet av erforderligt kapital vilket är en nödvändig resurs för verksamheten. Vår finansiella risk begränsas genom vår finanspolicy som reglerar bolagets agerande på kreditmarknaden, låneportföljens struktur och fördelningen mellan antalet långgivare. Vi arbetar främst med traditionella lån och fastighetsinteckningar som säkerhet. Finansiering av vindparker säkerställs genom överlåtelse av arrendeavtal samt pantsättning av aktier i vindkraftsbolag och dess tillgångar.

Skatteärende

Kammarrätten har i sin dom den 8 januari gett Wallenstam rätt i skattetvisten avseende upptaxering av ett bolag i Wallenstamkoncernen till följd av försäljningar av dotterföretag under 2006-2007. Upptaxeringen skulle ha uppgått till 1 436 Mkr och inneburit ett skattekrav om 402 Mkr vilket avslogs i dom från kammarrätten. Domen får ingen effekt på koncernens redovisade resultat och ställning.

STYRELSENS ARBETE UNDER ÅRET

Wallenstams styrelse består av fem ledamöter. Under 2012 har styrelsen haft fem protokollförda möten utöver löpande kontakter. Styrelsens viktigaste uppgift är att fatta beslut i strategiska frågor. Generellt gäller att styrelsen behandlar frågor av väsentlig betydelse för koncernen. Huvudfrågorna under året har varit fastighetsaffärer, satsningen på nybyggnation och förnybar energi. Under året genomfördes också en utvärdering av styrelsens arbete som bedöms fungera mycket väl.

RIKTLINJER FÖR BESTÄMMANDE AV LÖN TILL LEDANDE BEFATTNINGSHAVARE

Styrelsen för Wallenstam AB (publ) föreslår att följande riktlinjer för bestämmande av lön och annan ersättning till ledande befattningshavare i bolaget ska gälla för avtal som ingås under tiden från årsstämman 2013 intill slutet av årsstämman 2014. Riktlinjerna ska omfatta verkställande direktören och andra personer i bolagets ledning.

- **Fast lön** – ledande befattningshavare ska erbjudas fast lön som är marknadsmässig och som baseras på den anställdes ansvarsområde och prestation.
- **Pensionsförmåner** – ledande befattningshavare ska erbjudas marknadsmässiga pensionsvillkor huvudsakligen i form av premiebase-erade pensionsavtal.
- **Icke-monetära förmåner** – ledande befattningshavare ska erbjudas sedvanliga icke-monetära förmåner som bland annat underlättar utförandet av arbetet såsom exempelvis bil, mobiltelefon och företagshälsovård. Därutöver kan även i enstaka fall förmån i form av bostad erbjudas.

- **Rörlig ersättning** – Utöver fast lön ska rörlig ersättning som belönar tydligt målrelaterade prestationer kunna erbjudas. Rörlig ersättning ska syfta till att främja långsiktigt värdeskapande inom koncernen. Sådan rörlig ersättning ska utbetalas i form av lön och ska inte överstiga den fasta ersättningen för aktuell befattningshavare under den tidsperiod som ersättningen avser. Utbetalningar enligt incitamentsprogram ovan ska inte vara pensionsgrundande.

- **Aktierelaterad ersättning** – Ledande befattningshavare kan erbjudas incitament i form av så kallade syntetiska optioner om ett sådant erbjudande riktas till samtliga tillsvidareanställda i bolaget.

- **Uppsägningstid och avgångsvederlag** – För ledande befattningshavare ska en ömsesidig uppsägningstid om sex månader gälla. Avgångsvederlag, inklusive lön under uppsägningstiden, bör inte överstiga 24 månadslöner.

Styrelsen äger rätt att frängå riktlinjerna om det i ett enskilt fall finns särskilda skäl för detta.

MODERBOLAGET

Moderbolagets verksamhet är att i första hand utföra koncerngemensamma tjänster, därutöver äger moderbolaget ett mindre antal fastigheter. Den totala omsättningen för året uppgår till 348 Mkr (331), varav hyresintäkterna utgör 76 Mkr (77). Under året har framför allt de långa marknadsröntorna sjunkit vilket har påverkat värdet på räntederivatet negativt. Totalt har resultatet påverkats av värdeförändringar på finansiella räntederivatinstrument om -70 Mkr (-422). Resultat efter skatt, liksom totalresultatet uppgår till 3 054 Mkr (-416). Periodens resultat inkluderar utdelning från dotterbolag om 3 150 Mkr (83). Investeringar i anläggningstillgångar under perioden uppgår till 15 Mkr (23). Moderbolagets externa lån uppgår på bokslutsdagen till 5 876 Mkr (7 117). I moderbolaget arbetar per 2012-12-31 totalt 183 (194) personer.

NÄRSTÄENDETRANSAKTIONER

Wallenstams närstående utgörs främst av koncernbolag. Styrelseledamöter och företagsledningen med familjer samt bolag de kontrollerar är också närstående. Wallenstams transaktioner med närstående utgörs främst av administrativa arvoden till och lokalhyror från koncernbolag. Närstående bolag till styrelseledamöter hyr lokaler till marknadsmässiga villkor. Sammantaget uppgår detta ej till väsentliga belopp vare sig för Wallenstam eller för respektive motpart. 2012 genomfördes en närståendetransaktion då Wallenstam sålde en bostadsvilla i Göteborg till vice vd med ansvar för region Göteborg/Helsingborg och medlem i företagsledningen, till marknadspris.

I slutet av året ingicks ett entreprenadavtal med ett bolag där en av Wallenstams styrelseledamöter indirekt är ägare samt där en närstående är ledamot i styrelsen. Avtalet är ingått på marknadsmässiga grunder.

WALLENSTAMAKTIEN

Wallenstams B-aktie är noterad på Nasdaq OMX Stockholm, Large Cap. Vid Wallenstams årsstämma den 25 april 2012 beslutades om en ökning av aktiekapitalet genom fondemission. Wallenstams aktiekapital ökades med 57,3 Mkr genom överföring från balanserade vinstmedel. Enligt beslut från stämman sker fondemissionen utan utgivande av nya aktier och antalet registrerade aktier uppgår till totalt 172 000 000 aktier.

Under 2012 har Wallenstamaktien ökat med 23,5 %. Motsvarande period har fastighetsindex, OMX Stockholm Real Estate, och OMX Stockholm PI ökat med 13 % respektive 12 %. Vid periodens slut var Wallenstams aktiekurs 79,35 kr (63,50) och börsvärdet uppgick till 13 648 Mkr (10 922) beräknat på antalet registrerade aktier. Substansvärde per aktie uppgick till 88 kr (80) och eget kapital per aktie till 70 kr (60). Årets högsta betalkurs var 79,75 kr och den lägsta till 60,25. Totalt omsattes 24,9 miljoner (35,6) Wallenstamaktier till ett värde av 1 715 Mkr (2 826). Den genomsnittliga omsättningen per dag uppgick till cirka 99 800 aktier per dag (141 000).

Wallenstam har mandat från stämman att genomföra återköp. Under 2012 har 1 800 000 aktier återköps till en genomsnittskurs om 69,83. Totalt antal aktier i eget förvar uppgår till 2 000 000 st.

EFTER RAPPORTPERIODENS UTGÅNG

Kammarrätten meddelade i början av 2013 sin dom i fallet Guldmyran till Wallenstams fördel.

Den 25 januari togs det formella första spadtaget för två nya fastigheter vid Tuletorget i Sundbyberg. De två sextonvåningshusen med totalt 180 lägenheter har en planerad säljstart sommaren 2014 och beräknas vara inflyttningsklara sista kvartalet samma år.

Strax efter årsskiftet blev vi också självförsörjande på förnybar energi på månadsbasis för egen och kunders räkning. Wallenstam har efter förvärv i början av året 52 vind- och vattenkraftverk i drift och en installerad effekt på cirka 100 MW. Det innebär att verken varje månad producerar lika mycket energi som bolagets egna fastigheter och kunder förbrukar.

Vi har även utvecklat samarbetet med Nacka kommun avseende Älta och har tecknat en avsiktsförklaring samt ett programavtal gällande kommande byggrätter utifrån en gemensam vision.

FRAMTID

Wallenstams finansiella mål är att uppnå ett substansvärde per aktie om 100 kr vid utgången av 2013. Ett ambitiöst nyproduktionsprogram av bostäder, en effektiv byggprocess och väl valda lägen bidrar till en god värdetillväxt. Under 2013 fortsätter vi i ett offensivt tempo och planerar för investeringar motsvarande 2 Mdr, varav cirka hälften avser nyproduktion. Vi planerar byggstart av cirka 1 300 lägenheter och därtill fortsätta ombyggnation och renovering i befintligt fastighetsbestånd. Den valda strategin med ett attraktivt fastighetsbestånd som är koncentrerat till Stockholm, Göteborg och Helsingborg ger en stabil grund för framtida tillväxt.

UTDELNINGSPOLICY

Det redovisade resultatet ska i första hand återinvesteras i rörelsen för att möjliggöra en fortsatt utveckling av koncernens kärnverksamhet och därigenom skapa en ökad substansstillväxt. Ambition är även att verksamheten ska ge en långsiktig och stabil utdelningsnivå över tiden. Det utdelningsbara beloppet ska dock aldrig överstiga realiserat resultat efter skatt. Vid bedömning av utdelningens storlek ska även hänsyn tas till koncernens investeringsbehov, konsolideringsbehov och ställning i övrigt samt att koncernens framtida utveckling ska ske med bibehållen finansiell styrka och fortsatt god handlingsfrihet.

Styrelsen kommer att föreslå stämman att besluta om:

FÖRSLAG TILL VINSTDISPOSITION

Till årsstämmans förfogande står följande vinstmedel:

Balanserat resultat	2 111 833 699
Årets resultat	3 053 605 424
Kr	5 165 439 123
Till aktieägarna utdelas 1,25 kr/aktie	212 500 000
I ny räkning överförs	4 952 939 123
Kr	5 165 439 123

Styrelsens förslag till vinstdisposition är att utdelning ska ske med 1,25 kr per aktie. Antalet utdelningsberättigade aktier kan komma att ha minskat till årsstämman genom att bolagets innehav av återköpta aktier har ökat.

STYRELSENS YTTRANDE ÖVER DEN FÖRESLAGNA UTDELNINGEN

Koncernens egna kapital har beräknats i enlighet med de av EU antagna IFRS-standarderna och tolkningarna av dessa (IFRIC) samt i enlighet med svensk lag genom tillämpning av Rådet för Finansiell Rapportering, RFR 1. Moderbolagets egna kapital har beräknats i enlighet med svensk lag och med tillämpning av RFR 2.

Den föreslagna utdelningen är i linje med av styrelsen fastställd utdelningspolicy innebärande att det utdelningsbara beloppet inte överstiger realiserat resultat efter skatt. Vid bedömning av utdelningens storlek har styrelsen tagit hänsyn till koncernens investeringsbehov, konsolideringsbehov och ställning i övrigt samt att koncernens framtida utveckling kan ske med bibehållen finansiell styrka och fortsatt god handlingsfrihet.

Den föreslagna utdelningen till aktieägarna reducerar bolagets soliditet från 30 procent till 29 procent. Koncernens soliditet påverkas inte av den föreslagna utdelningen utan uppgår oförändrad till 38 procent. Soliditeten är betryggande mot bakgrund av att bolagets och koncernens verksamhet fortsatt bedrivs med lönsamhet. Likviditeten i bolaget och koncernen bedöms kunna upprätthållas på en likaledes betryggande nivå.

Derivatinstrument och andra finansiella instrument har värderats till verkligt värde enligt 4 kap 14a § årsredovisningslagen (1995:1554). Därvid har visat sig ett undervärde om 390 Mkr efter skatt som påverkat det egna kapitalet med nämnda belopp.

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

Beträffande bolagets och koncernens redovisade resultat för räkenskapsåret, ställning per bokslutsdagen samt finansiering och kapitalanvändning under året hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar samt kassaflödesanalyser jämte tillhörande noter. Samtliga belopp anges i Mkr om inte annat särskilt anges.

RESULTATRÄKNING KONCERNEN

Mkr	Not	2012	2011
Hysesintäkter	6	1 576	1 532
Driftkostnader	7	-503	-529
Förvaltnings- och administrationskostnader	7, 8, 11	-237	-201
Övriga rörelseintäkter	12	331	161
Övriga rörelsekostnader	12	-368	-134
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	13	1 406	907
Rörelseresultat		2 205	1 736
Finansiella intäkter	14	41	37
Finansiella kostnader	14	-573	-526
Värdeförändring derivatinstrument	14	-72	-324
Finansnetto		-604	-813
Resultat före skatt	4	1 601	923
Aktuell skatt	15	-1	-1
Uppskjuten skatt	15	327	-186
Årets resultat		1 927	736
Övrigt totalresultat			
Värdeförändring kassaflödessäkring finansiella derivatinstrument		2	3
Omräkningsdifferens		2	5
Skatt hänförlig till övrigt totalresultat	15	-1	-2
Totalresultat		1 930	742
Fördelning av periodens resultat			
Hänförligt till minoritetsintresse		0	0
Hänförligt innehavare av aktier i moderbolaget		1 927	736
Data per aktie			
Resultat efter skatt, kr (inga utspädningseffekter förekommer)		11,3	4,3
Utdelning, kr (föreslagen 2012)		1,25	1,20
Genomsnittligt antal utestående aktier vid årets utgång, tusental		171 084	171 908

BALANSRÄKNING KONCERNEN

Mkr	Not	2012-12-31	2011-12-31
TILLGÅNGAR			
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Immateriella anläggningstillgångar			
Aktiverade kostnader datorprogram	16	8	9
Summa immateriella anläggningstillgångar		8	9
Materiella anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	17	27 680	26 296
Vind- och vattenkraftverk	18	1 906	1 548
Inventarier	19	43	46
Summa materiella anläggningstillgångar		29 629	27 891
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	20	402	249
Långfristiga fordringar	20	398	354
Finansiella derivatinstrument	3	2	3
Summa finansiella anläggningstillgångar		802	606
Summa anläggningstillgångar		30 439	28 505
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Immateriella omsättningstillgångar	21	49	23
Kundfordringar	22	17	18
Övriga fordringar	23	231	220
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	24	95	62
Finansiella derivatinstrument	3	0	1
Andelar	25	188	52
Kassa och bank	26	194	86
Summa omsättningstillgångar		774	461
SUMMA TILLGÅNGAR		31 213	28 967
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
EGET KAPITAL			
Aktiekapital	27	172	115
Övrigt tillskjutet kapital		357	357
Andra reserver		-3	-6
Balanserat resultat		11 367	9 829
Summa eget kapital		11 893	10 295
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Avsättningar för uppskjuten skatt	28	2 006	2 327
Övriga avsättningar	29	28	18
Skulder till kreditinstitut	2, 3	1 490	3 766
Finansiella derivatinstrument	3	492	421
Övriga skulder		63	57
Summa långfristiga skulder		4 079	6 589
KORTFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	2, 3	14 552	11 527
Finansiella derivatinstrument	3	9	16
Leverantörsskulder	3	182	144
Övriga skulder	3	180	42
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	30	318	354
Summa kortfristiga skulder		15 241	12 083
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		31 213	28 967
STÄLLDA SÄKERHETER			
EVENTUALFÖRPLIKTELSER	31	16 986	16 723
	32	6	4

RAPPORT ÖVER FÖRÄNDRING EGET KAPITAL, KONCERNEN

Mkr	Not 27	— Hänförligt till moderbolagets aktieägare —				Minori- tetens andel	Totalt eget kapital
		Aktie- kapital	Övrigt tillskjutet kapital	Andra reserver	Balanserat resultat		
INGÅENDE EGET KAPITAL 2011-01-01		118	357	-12	9 319	0	9 782
Årets resultat		-	-	-	736	-	736
Övrigt totalresultat							
Värdeförändring kassaflödessäkring finansiella instrument		-	-	3	-	-	3
Omräkningsdifferens		-	-	5	-	-	5
Skatt hänförligt till övrigt totalresultat		-	-	-2	-	-	-2
Transaktioner med bolagets ägare							
Utdelning till aktieägare		-	-	-	-200	-	-200
Nedsättning av aktiekapital		-3	-	-	3	-	-
Återköp/försäljning egna aktier (inkl. kostnader)		-	-	-	-29	-	-29
Utgående eget kapital 2011-12-31		115	357	-6	9 829	0	10 295
INGÅENDE EGET KAPITAL 2012-01-01		115	357	-6	9 829	0	10 295
Årets resultat		-	-	-	1 927	-	1 927
Övrigt totalresultat							
Omräkningsdifferens		-	-	2	-	-	2
Värdeförändring kassaflödessäkring finansiella instrument		-	-	2	-	-	2
Skatt hänförligt till övrigt totalresultat		-	-	-1	-	-	-1
Transaktioner med bolagets ägare							
Utdelning till aktieägare		-	-	-	-206	-	-206
Förskjutning inom eget kapital		-	-	-	-3	3	-
Ökning av aktiekapital (fondemission)		57	-	-	-57	-	-
Återköp/försäljning egna aktier (inkl. kostnader)		-	-	-	-126	-	-126
Utgående eget kapital 2012-12-31		172	357	-3	11 364	3	11 893

KLASSIFICERING AV EGET KAPITAL

Aktiekapital

I posten aktiekapital ingår det registrerade aktiekapitalet för moderbolaget. Aktiekapitalet utgörs av 17 250 000 stycken A-aktier (kvotvärde 1,00 kr) och 154 750 000 st B-aktier (kvotvärde 1,00 kr).

Övrigt tillskjutet kapital

I övrigt tillskjutet kapital ingår summan av de transaktioner som Wallenstam AB har haft med aktieägarkretsen. De transaktioner som förekommit är emission till överkurs. Beloppet som ingår i övrigt tillskjutet kapital motsvaras således till sin helhet av erhållet kapital utöver nominellt belopp av emissionen.

Andra reserver

Andra reserver består till sin helhet av värdeförändringar säkringsredovisade finansiella derivatinstrument samt omräkningsdifferenser.

Balanserat resultat

Balanserat resultat motsvaras av de ackumulerade vinster och förluster som genererats totalt i koncernen med avdrag för utdelningar och återköp aktier.

Kapitalhantering

Koncernens egna kapital uppgick vid årets slut till 11 893 Mkr (10 295). Avkastningen på eget kapital uppgick till 18 % (7). Grunden för koncernens finansiella strategi är att skapa betryggande finansiella förutsättningar för drift och utveckling. Vid utgången av 2012 var soliditeten 38 % (36).

Wallenstams utdelningspolicy är att det redovisade resultatet i första hand ska återinvesteras i rörelsen för en fortsatt utveckling av fastighetsbeståndet och ökad substansstillväxt i bolaget. Det utdelningsbara beloppet ska dock aldrig överstiga realiserat resultat efter schablonskatt. Styrelsen föreslår för 2012 en utdelning på 1,25 kr per aktie (1,20). Beräknat på 170 000 000 stycken utestående aktier uppgår den föreslagna utdelningen till cirka 212 Mkr. Wallenstam genomför återköp som ett led i att anpassa bolagets kapitalstruktur. Under året har ingen förändring skett i koncernens principer för kapitalhantering.

RAPPORT ÖVER KASSAFLÖDE KONCERNEN

Mkr	Not	2012	2011
Kassaflöde från den löpande verksamheten	33		
Rörelseresultat		2 205	1 736
Värdeförändring förvaltningsfastigheter		-1 406	-885
Resultat av försäljning vindkraftsprojekt och brf-andelar		-18	-22
Övriga ej kassaflödespåverkande poster		162	42
Erhållna räntebetalningar och räntebidrag		50	34
Betalda räntor		-561	-514
Betald skatt		-1	-2
Kassaflöde före förändring av rörelsekapital		431	388
Förändring av rörelsekapital			
Kortfristiga fordringar		-308	-37
Kortfristiga skulder		153	-39
Förändring av rörelsekapital		-155	-76
Kassaflöde från den löpande verksamheten		276	312
Kassaflöde från investeringsverksamheten			
Förvärv av fastigheter		-517	-1 908
Byggnadsinvesteringar		-1 193	-1 125
Förvärv av inventarier, vindkraftverk och immateriella tillgångar		-565	-423
Försäljning av fastigheter och materiella anl.tillg		1 803	1 294
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-472	-2 162
Kassaflöde från finansieringsverksamheten			
Upptagna långfristiga skulder		1 884	2 726
Amortering långfristiga skulder		-1 111	-874
Utbetald utdelning		-206	-200
Återköp av egna aktier		-126	-29
Investering finansiella anläggningstillgångar		-167	-578
Amortering för finansiella anläggningstillgångar		30	242
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		304	1 286
Förändring av likvida medel		108	-563
Likvida medel vid årets början		86	649
Årets kassaflöde		108	-563
Likvida medel vid årets slut		194	86
Outnyttjad checkkredit vid årets slut		400	349
Disponibel likviditet		594	435

KONCERNENS REDOVISNINGSPRINCIPER OCH NOTER

NOT 1. Koncernens redovisningsprinciper

ALLMÄN INFORMATION

Wallenstam AB (publ) är ett svenskt publikt aktiebolag med säte i Göteborg. Wallenstamaktien är noterat på NASDAQ OMX Stockholm, Large Cap-listan. Moderbolaget Wallenstam AB (publ) med organisationsnummer 556072-1523 och bolagets adress är 401 84 Göteborg med besöksadress Kungssports-avenyen 2. Koncernens verksamhet bedrivs genom dotterbolag och verksamheten beskrivs i förvaltningsberättelsen.

Koncern- och årsredovisningen för Wallenstam AB (publ) för det räkenskapsår som slutar den 31 december 2012 godkändes av styrelsen och verkställande direktören den 20 februari 2013 och föreläggs till årsstämman den 24 april 2013 för fastställande.

Koncernredovisningen har upprättats i enlighet med de av EU godkända International Financial Reporting Standards (IFRS) och tolkningar av International Financial Reporting Interpretations Committee (IFRIC) per den 31 december 2012. Därutöver tillämpar koncernen Rådet för finansiell rapporteringens rekommendation RFR 1, "Kompletterande redovisningsregler för koncerner".

Moderbolaget tillämpar samma redovisningsprinciper som koncernen med de undantag och tillägg som anges i den av Rådet för finansiell rapportering utgivna rekommendationen RFR 2 "Redovisning för juridiska personer". Det innebär att IFRS tillämpas med de avvikelser som anges nedan i avsnittet "Moderbolagets redovisningsprinciper" på sidan 85.

Nedan anges de viktigaste redovisningsprinciperna som tillämpats av koncernen, samt en sammanfattning avseende kommande redovisningsprinciper som bedöms påverka redovisningen.

Grund vid upprättande av koncernens finansiella rapporter

De nedan angivna redovisningsprinciperna för koncernen har tillämpats på samtliga perioder, som presenteras i koncernens finansiella rapporter, om inte annat framgår nedan. Koncernens redovisningsprinciper har tillämpats på rapportering och konsolidering av moderbolag och samtliga dotterbolag.

Den funktionella valutan för moderbolaget och koncernens rapporteringsvaluta är svenska kronor. Alla belopp anges i miljoner svenska kronor (Mkr) om inget annat anges.

De finansiella rapporterna för koncernen är upprättade baserat på historiska anskaffningsvärden vilket innebär att tillgångar och skulder är redovisade till dessa värden förutom för fastigheter och vissa finansiella instrument samt elcertifikat som värderas till verkligt värde.

Bedömningar gjorda av företagsledningen vid tillämpningen av IFRS, som har en betydande inverkan på de finansiella rapporterna och gjorda uppskattningar som kan medföra väsentliga justeringar i det påföljande årets finansiella rapporter, beskrivs närmare nedan.

Ändrade redovisningsprinciper

Inga nya eller ändrade IFRS med tillämpning från och med 2012 har haft någon väsentlig effekt på koncernens finansiella rapporter. För upplysningar om nya standards se avslutande stycke redovisningsprinciper.

BEDÖMNINGAR OCH UPPSKATTNINGAR

För att upprätta redovisningen i enlighet med IFRS och god redovisningssed krävs att företagsledningen gör olika antaganden, bedömningar och uppskattningar om framtiden. Dessa bedömningar påverkar koncernens finansiella rapporter vad gäller redovisade tillgångar, skulder, intäkter och kostnader, eventualtillgångar och eventualförpliktelser samt övrig information. Dessa bedömningar och uppskattningar baseras på historisk erfarenhet och förväntningar om framtida händelser som bedöms vara rimliga under rådande omständigheter. I sakens natur ligger att faktiskt utfall kan skilja sig väsentligt från dessa bedömningar och uppskattningar om andra antaganden görs eller andra förutsättningar föreligger eller uppkommer. Ändringar av uppskattningar redovisas i den period ändringen görs om den endast påverkat denna period, alternativt i den period ändringen görs och framtida perioder om ändringen påverkar både aktuell period och framtida perioder.

Förvaltningsfastigheter

Särskilt inom området värdering av förvaltningsfastigheter kan bedömningar och uppskattningar ge en betydande påverkan på koncernens redovisade resultat och ställning. De gjorda bedömningarna påverkar det redovisade värdet i balansräkningen för posten Förvaltningsfastigheter och i resultaträkningen redovisas posten Värdeförändring förvaltningsfastigheter.

Värderingen av förvaltningsfastigheter kräver bedömningar och antaganden om framtida kassaflöden samt fastställande av avkastningskrav för varje enskild fastighet. Detta är framtidsbedömning och faktiskt utfall kan skilja sig från gjorda bedömningar. Wallenstam genomför kvartalsvisa värderingar av hela fastighetsbeståndet. För att spegla den osäkerhet som finns i gjorda antaganden, bedömningar och uppskattningar anges normalt ett så kallat värderingsintervall om +/- 5–10 %. Information om osäkerheter och för viktiga antaganden och bedömningar som gjorts vid den interna värderingen framgår av not 17.

Tillgångsförvärv kontra rörelseförvärv

Förvärv kan klassificeras som antingen rörelseförvärv eller tillgångsförvärv enligt IFRS 3. Det är en individuell bedömning som måste göras för varje enskilt förvärv. I de fall där det primära syftet är att förvärva ett bolags fastighet och där bolagets eventuella förvaltningsorganisation och administration saknas eller är av underordnad betydelse för förvärvet, klassificeras förvärvet som ett tillgångsförvärv. Övriga bolagsförvärv klassificeras som rörelseförvärv och innehåller således normalt en självständig verksamhet. För årets samtliga transaktioner har bedömning gjorts att det är tillgångsförvärv.

Vid tillgångsförvärv redovisas således inte sådan uppskjuten skatt hänförlig till övervärden på fastigheten som identifierats vid upprättandet av förvärvsanalysen. Eventuell skatterabatt minskar i stället fastighetens redovisade verkliga värde. Det medför att även vid efterföljande värderingar och bokslut kommer det verkliga värdet på förvaltningsfastigheten att reduceras med den vid förvärvstillfället beräknade uppskjutna skatten. Vid rörelseförvärv redovisas förvärv av dotterbolag enligt förvärvsmetoden och uppskjuten skatt redovisas till nominell gällande skattesats utan diskontering.

Vind- och vattenkraftverk

Materiella anläggningstillgångar tillgångar skrivs av över den period då de kommer att generera intäkter, det vill säga deras nyttjandeperiod. Om det finns en indikation på att en tillgång har minskat i värde beräknas tillgångens återvinningsvärde vilket utgörs av det högre av tillgångens verkliga värde reducerat med försäljningskostnader och dess nyttjandevärde. En nedskrivning redovisas när tillgångens återvinningsvärde är lägre än dess redovisade värde. Återvinningsvärdet fastställs utifrån ledningens uppskattning av till exempel framtida kassaflöde. Vid bedömning av nyttjandevärde tas utgångsläge i förväntad framtida produktion vilken är avhängig av framför allt väder. Vidare uppskattas förväntade pris- och efterfrågannivåer, både avseende el men också avseende elcertifikat. Eftersom all handel med el därtill sker i Euro ingår en bedömning av förväntad utveckling av denna valutakurs. Nyttjandeperioden för ett vindkraftverk har bedömts uppgå till cirka 25 år vilket är grunden för investeringskalkylen.

De antaganden som gjorts avseende prövningen av nedskrivning inklusive tillhörande känslighetsanalys framgår av not 18.

Uppskjuten skatt

Uppskjuten skatt beräknas till nominella belopp enligt balansräkningsmetoden det vill säga med utgångspunkt i temporära skillnader mellan redovisade och skattemässiga värden på tillgångar och skulder. Beloppen beräknas baserade på hur de temporära skillnaderna förväntas bli realiserade och med tillämpning av de skattesatser och skatteregler som är beslutade eller aviserade per balansdagen. Baserat på den ändring av skattesats som gäller från och med räkenskapsåret 2013, d v s 22,0 %, har koncernens uppskjutna skattefordringar och uppskjutna skatteskulder omvärderats per 2012-12-31. Den verkliga skatteskulden är betydligt lägre på grund av dels möjligheten att sälja fastigheter på ett skatteeffektivt sätt i bolagsform dels på grund av tidsfaktorn.

Vid värdering av underskottsavdrag görs en bedömning av sannolikheten att underskotten i framtiden kan utnyttjas. Fastställda underskott som med hög säkerhet kan nyttjas mot framtida vinster utgör underlag för beräkning av uppskjuten skattefordran. Wallenstam bedömer, beaktat nu gällande skatteregler, att samtliga förlustavdrag kommer att kunna utnyttjas mot framtida vinster.

NOT 1. Koncernens redovisningsprinciper, forts.

Pågående skatteärende

Kammarrätten har i sin dom 8 januari 2013 gett Wallenstam rätt i skatte-tvisten avseende upptaxering av ett bolag i Wallenstamkoncernen till följd av försäljningar av dotterföretag under 2006–2007. Se vidare beskrivning av skatteärenden på sidan 56 i förvaltningsberättelsen.

Övriga poster

Övriga poster som innehåller kritiska bedömningar är bland annat uppskattningar som görs i samband med realisering av förvaltningsfastigheter, då främst hyresgarantier och reversfordringar är att betrakta som väsentliga. För hyresgarantier görs en bedömning av sannolikheten för utbetalning samt eventuella investeringskostnader för färdigställande av ytor för uthyrning under återstående garantitid. För reversfordringar görs en bedömning av vilket belopp som väntas inflyta.

KONCERNREDOVISNING

Koncernredovisningen omfattar moderbolaget och samtliga bolag, där moderbolaget direkt eller indirekt har mer än 50 % av rösterna eller på annat sätt ett bestämmande inflytande. Bestämmande inflytande innebär rätten att utforma dotterbolagets finansiella och operativa strategier i syfte att erhålla ekonomiska fördelar. Koncernbokslutet är upprättat enligt förvärvsmetoden, vilket innebär att eget kapital som fanns i dotterbolagen vid förvärvstidpunkten elimineras i sin helhet. I koncernens egna kapital ingår endast den del av dotterbolagets egna kapital som intjänats efter förvärvet. Under året förvärvade eller avyttrade bolags resultat inkluderas i koncernredovisningen med belopp avseende innehavstiden. I samband med förvärvet upprättas en förvärvsanalys som fastställer anskaffningsvärdet för andelarna samt det verkliga värdet av förvärvade tillgångar samt övertagna skulder och eventualförpliktelser.

Interna transaktioner mellan koncernföretag samt koncernmellanhavanden internvinster elimineras vid upprättandet av koncernredovisning.

Vid upprättande av koncernredovisning omräknas koncernens utlandsverksamheters balansräkningar till koncernens funktionella valuta enligt dagskursmetoden, vilket innebär att omräkning sker till balansdagens valutakurs. Intäkts- och kostnadsposter omräknas till periodens genomsnittskurs. De omräkningsdifferenser som uppstår redovisas över totalresultatet och den ackumulerade omräkningsdifferensen ingår i koncernens egna kapital bland andra reserver. Den ackumulerade omräkningsdifferensen omförs och redovisas som del i reavinst eller reaförlust när ett utländskt dotterbolag avyttras.

Andel av eget kapital hänförligt till ägare med innehav utan bestämmande inflytande redovisas som en särskild post inom eget kapital separerat från moderbolagets ägares andel av eget kapital. Därutöver lämnas särskild upplysning om dess andel av periodens resultat.

Andelar i intresseföretag

Ett bolag redovisas som intresseföretag när Wallenstam innehar minst 20 % av rösterna och max 50 % eller på annat sätt har ett betydande inflytande över den verksamhetsmässiga och finansiella styrningen. I koncernredovisningen redovisas intresseföretag i enlighet med kapitalandelsmetoden. Andelar i intresseföretag redovisas i balansräkningen till anskaffningsvärde justerat för förändringar i koncernens andel i intresseföretagets nettotillgångar, med avdrag för eventuella värdeminskningar i verkligt värde. Vid transaktioner mellan koncernföretag och intresseföretag elimineras den del av realiserade vinster och förluster som motsvarar koncernens andel.

Transaktioner i utländsk valuta

Koncernredovisningen är upprättad i SEK, vilket är moderbolagets och koncernens funktionella valuta och rapporteringsvaluta. Finansiella tillgångar och skulder i utländsk valuta omräknas till balansdagens kurs, varvid realiserade och realiserade kursdifferenser resultatförs. Rörelserelaterade valutakursvinster/förluster redovisas under övriga rörelseintäkter respektive kostnader. Finansiella valutakursvinster/förluster redovisas som finansiella intäkter och kostnader.

Segmentrapportering

Rörelsesegment rapporteras på ett sätt som överensstämmer med den interna rapportering som lämnas till den högste verkställande beslutsfattaren, Wallenstams vd. Verksamheten drivs och följs upp inom koncernens tre rapporterbara segment/affärsområden; fastigheter region Göteborg/Helsingborg och fastigheter region Stockholm samt förnybar energi Wallenstam NaturEnergi.

Tillämpade redovisningsprinciper i segmentsrapporteringen, not 5, överensstämmer i allt väsentligt med koncernens redovisningsprinciper samt uppställningsformer för resultaträkningen i enlighet med not 4.

Kassaflödeanalys

Kassaflödesanalysen visar periodens förändring av likvida medel och koncernens disponibla likviditet. Kassaflödesanalysen upprättas enligt den indirekta metoden, vilket innebär att rörelseresultatet justeras för transaktioner som inte medför in- eller utbetalningar under perioden uppdelat utifrån de olika verksamhetsgrenarna;

- Löpande verksamhet: Intäkter och kostnader som ingår i rörelseresultatet, erhållna och betalda räntor, betald skatt samt förändring av rörelsekapitalet,
- Investeringsverksamhet: Förvärv av anläggningstillgångar och andra typer av investeringar,
- Finansieringsverksamhet: Upptagande och amortering av lån, utdelningar och återköp av aktier samt eventuella emissioner.

Närståendetransaktioner

Närstående bolag till Wallenstam är moderbolaget eller dotterbolag där Wallenstam har bestämmande eller betydande inflytande och därmed kan fatta beslut i verksamheten. Övriga närstående parter är styrelseledamöter och koncernledning med familj samt till dem närstående bolag. Transaktioner gentemot dotterbolagen utgörs i moderbolagets fall främst av koncerninterna tjänster. Med övriga närstående utgörs i förekommande fall transaktioner av hyresavtal och ersättningar till anställda i form av lön och pensioner. Transaktioner till närstående sker till marknadsmässiga priser och på normala kommersiella villkor. Vad gäller bolagets transaktioner med närstående hänvisas till not 8 avseende ersättningar till ledande befattningshavare och till not 10 avseende övriga närståendetransaktioner.

Klassificering

Anläggningstillgångar och långfristiga skulder består av belopp som förväntas återvinnas eller betalas mer än tolv månader från balansdagen. Om-sättningstillgångar och kortfristiga skulder består av belopp som förväntas återvinnas eller betalas inom tolv månader från balansdagen.

INTÄKTER

Intäkter värderas till det verkliga värdet av vad som erhållits eller kommer att erhållas. Koncernen redovisar en intäkt när dess belopp kan mätas på ett tillförlitligt sätt och det är sannolikt att framtida ekonomiska fördelar kommer att tillfalla koncernen.

Hysesintäkter

Hyseskontrakt hänförliga till Wallenstams förvaltningsfastigheter är att betrakta som operationella leasingavtal enligt IAS 17. Intäkterna innefattar det verkliga värdet av vad som kommer att erhållas i koncernens löpande verksamhet. Redovisade intäkter avser i huvudsak hyresintäkter och i tillämpliga fall ingår tjänster som Wallenstam tillhandahåller såsom kabel-tv, el och värme. Intäkterna nettoredo visas exklusive mervärdesskatt och med avdrag för eventuella rabatter. Förskottsbetalda hyror redovisas som förutbetalda hyresintäkter.

Hysesintäkter periodiseras i enlighet med hyresavtal och intäktsredovisas i den period som uthyrningen avser. I de fall hyreskontrakt under viss tid medger en reducerad hyra som motsvaras av en vid annan tidpunkt högre hyra periodiseras denna i enlighet med avtalad uppgörelse. Rabatter som lämnas vid intrång i nyttjanderätten, vid t ex ombyggnation och eller i samband med inflyttning redovisas i den period de avser. Ersättning i samband med uppsägning av hyresavtal i förtid intäktsförs direkt om inga förpliktelser kvarstår gentemot hyresgästen.

Värdeförändring förvaltningsfastigheter

Förvaltningsfastigheter värderas löpande i enlighet med IAS 40 till ett bedömt verkligt värde, vilket är det värde till vilket fastigheten skulle kunna säljas i en transaktion mellan kunniga parter som är oberoende av varandra och som har ett intresse av att transaktionen genomförs.

Wallenstams förvaltningsfastigheter värderas i samband med varje kvartalsbokslut. Både realiserade och realiserade värdeförändringar redovisas i resultaträkningen.

NOT 1. Koncernens redovisningsprinciper, forts.

Med realiserade värdeförändringar avses värdeförändringen under perioden för sålda fastigheter. Med orealiserade värdeförändringar avses övriga värdeförändringar.

Resultat från fastighetsförsäljning redovisas i samband med att risker och förmåner som förknippas med äganderätten övergår till köparen. Det sker på frånträdesdagen såvida det inte strider mot särskilda villkor i köpeavtalet. Detta gäller även vid försäljning av fastighet via bolag. Vid försäljning av fastigheter via bolag bruttoredo visas transaktionen vad avser fastighetspris och uppskjuten skatt.

Resultatet vid försäljning av fastighet redovisas som realiserad värdeförändring, vilket omfattar skillnaden mellan avtalad köpeskilling (med avdrag för försäljningskostnader och nedlagda investeringar fram till frånträdesdagen) och bedömt marknadsvärde vid senaste årsskifte. Detta innebär att i samband med en försäljning så redovisas den under året tidigare rapporterade orealiserade värdeförändringen som realiserad.

Övriga rörelseintäkter

Som övriga intäkter redovisas intäkter från aktiviteter utanför koncernens huvudsakliga fastighetsverksamhet. Övriga rörelseintäkter redovisas vid leveranstidpunkt. Dessa utgörs i huvudsak av intäkter från sålda andelar i bostadsrättsföreningar, intäkter från försäljning av el och elcertifikat till externa kunder, omvärdering av elcertifikat och intäkter från sålda inventarier. Vid försäljning av andelar i bostadsrättsföreningar redovisas resultatet av dessa i samband med att risker och förmåner som förknippas med äganderätten övergår till köparen, vilket normalt sker i samband med tillträdesdagen. Upparbetade elcertifikat, vilka erhålls vederlagsfritt, redovisas som immateriella omsättningstillgångar till verkligt värde vid erhållande tidpunkten och omvärderas kvartalsvis, värdeförändringen redovisas som övrig intäkt. Inköpta certifikat redovisas initialt till anskaffningskostnad och omvärderas därefter kvartalsvis.

Finansiella intäkter

Med finansiella intäkter avses ränteutgifter på bankmedel, fordringar, finansiella placeringar, utdelningsintäkter, räntebidrag och positiva valutakursdifferenser. Finansiella intäkter redovisas i den period de avser. Utdelningar redovisas när rätten att erhålla betalning har fastställts.

KOSTNADER

Driftkostnader

Wallenstams driftkostnader utgörs av kostnader som uppkommer i samband med fastighetsförvaltning så som fastighetsskötsel, el, bränslekostnader, underhåll, tomträtt/arrende, fastighetsskatt och övriga driftkostnader. Driftkostnaderna redovisas i den period de avser.

Förvaltnings- och administrationskostnader

Wallenstams förvaltnings- och administrationskostnader utgörs av koncernens administrationskostnader såsom personal, kontors-, lokal-, konsult- och marknadsföringskostnader, avskrivningar på inventarier samt personalkostnader som inkluderar kostnader för syntetiskt optionsprogram till personalen. Kostnaderna redovisas i den period de avser.

Övriga rörelsekostnader

Som övriga rörelsekostnader redovisas anskaffningskostnader för sålda andelar i bostadsrättsföreningar och kostnader för såld el inklusive elcertifikat. I samband med elförsäljning uppstår ett åtagande att leverera in elcertifikat till respektive lands myndighet. Detta åtagande redovisas som en kostnad och en skuld. Kostnaden utgörs av senaste redovisat värde, enligt omvärderingsmetoden för immateriella rättigheter. Som övrig rörelsekostnad redovisas redovisat värde av sålda inventarier.

Finansiella kostnader

Finansiella kostnader avser ränta och andra kostnader som uppkommer i samband med upplåning. Räntekostnader redovisas i den period de avser. Den ränta som uppkommer under produktionstiden för större ny-, till- eller ombyggnationer aktiveras. Den aktiverade räntan beräknas utifrån genomsnittligt vägd upplåningskostnad för koncernen.

Värdeförändring derivatinstrument

Wallenstam använder räntederivat för att erhålla önskad ränteförfallsstruktur. Avviker det överenskomna priset från marknadspris redovisas denna värdeskillnad över resultaträkningen. Se vidare not 2 och not 3.

Inkomstskatt

Inkomstskatter i resultaträkningen fördelas på aktuell och uppskjuten skatt. I resultaträkningen redovisade skatter innefattar skatt på årets resultat, jus-

teringar avseende tidigare års aktuella skatt samt förändringar i uppskjuten skatt. Skatteeffekten hänförlig till poster som redovisas i övrigt totalresultat redovisas tillsammans med den underliggande posten mot övrigt totalresultat.

Aktuell skatt beräknas enligt gällande skattesats 26,3 % till och med 2012. Vad avser uppskjuten skattefordran och uppskjuten skatteskuld så beräknas dessa utifrån den skattesats som förväntas gälla då tillgången återvinns eller skulden regleras som för 2013 uppgår till 22,0 %. Den förändrade skattesatsen har beaktats vid värderingen av uppskjutna skattefordringar och uppskjutna skatteskulder per den 31 december 2012 och effekten ingår resultaträkningen som en förändring av uppskjuten skatt.

TILLGÅNGAR

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde, med avdrag för ackumulerade avskrivningar och gjorda nedskrivningar, förutom för förvaltningsfastigheter som redovisas till verkligt värde enligt IAS 40. Avskrivningar görs linjärt över den beräknade nyttjandeperioden.

De tillgångar som omfattas av nedskrivningsprövning enligt IAS 36 är immateriella tillgångar, vindkraftverk och inventarier. När det finns en indikation på att en tillgång minskat i värde görs en bedömning av tillgångens redovisade värde. I de fall det redovisade värdet överstiger det beräknade återvinningsvärdet skrivs tillgången ner till sitt återvinningsvärde. En nedskrivning redovisas i resultaträkningen. En tidigare gjord nedskrivning reverseras om förutsättningar för nedskrivningen inte längre föreligger. Reversering görs maximalt upp till tillgångens anskaffningsvärde med avdrag för beräknade planerbara avskrivningar fram till balansdagen. En reversering sker över resultaträkningen.

Förvaltningsfastigheter

Samtliga Wallenstams fastigheter klassas som förvaltningsfastigheter. Med förvaltningsfastigheter avses fastigheter som innehas i syfte att generera hyresinkomster eller värdestegring eller en kombination av båda. Förvaltningsfastigheterna värderas initialt till anskaffningsvärde, vilket inkluderar i förväret direkt hänförliga utgifter. Därefter redovisas de till verkligt värde enligt IAS 40 vilket motsvaras av det vid den aktuella tidpunkten bedömda marknadsvärdet.

Tillkommande utgifter läggs till det redovisade värdet endast om det är sannolikt att de framtida ekonomiska fördelarna som är förknippade med tillgången kommer att komma koncernen till del. Utgifter avseende löpande underhåll och reparationer kostnadsförs i den period de uppkommer. Vid större ny- och ombyggnader aktiveras räntekostnader under projektperioden fram tills att fastigheten tas i bruk. Fastighetsköp och fastighetsförsäljning redovisas på tillträdesdagen, då riskerna och förmånerna övergår.

Värdet avseende de förvaltningsfastigheter som innehas per bokslutsdagen påverkas av förändringar i avkastningskrav, driftnetto, och investeringsbehov. Projektfastigheter värderas löpande till verkligt värde. Bedömt marknadsvärde för nyproduktionsprojekt bleastas inledningsvis med ett riskpåslag på avkastningskravet om 0,5%-enheter jämfört med en förvaltningsfastighet i samma läge. Detta görs med anledning av den osäkerhet som finns avseende budgeterade utgifter för avslutande produktionskostnader och drift. Efter en period i drift då faktiska förhållanden är kända görs en förnyad prövning av avkastningskravet.

Fastigheter som kontrakterats för försäljning med tillträde efter rapportdatum värderas till försäljningspris. Det är endast när likviden har erhållits efter en försäljning som värdet på en fastighet med säkerhet fastställs. Vid upprättande av de finansiella rapporterna görs en bedömning av marknadsvärdet som i redovisningstermer kallas för verkligt värde. Det bedömda verkliga värdet bestäms utifrån en värdering enligt en avkastningsvärdering. Detta innebär att marknadens avkastningskrav sätts i relation till respektive fastighets driftnetto. Värderingen av förvaltningsfastigheter kräver antaganden, bedömningar och uppskattningar om framtida kassaflöden samt fastställande av avkastningskrav för varje enskild fastighet. Detta är enbart en framtidsbedömning och faktiskt utfall kan skilja sig från gjorda bedömningar. För att spegla den osäkerhet som finns i gjorda antaganden, bedömningar anges normalt ett så kallat värderingsintervall om +/-5-10 %. Information om dessa osäkerheter och bedömningar som gjorts vid den interna värderingen framgår liksom beskrivning av värderingsmodell och känslighetsanalys av not 17.

Vind- och vattenkraftverk

Vind- och vattenkraftverk redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerade avskrivningar och eventuella nedskrivningar. Avskrivning görs planerligt över nyttjandeperiod med 4 % på anskaffningsvärdet.

NOT 1. Koncernens redovisningsprinciper, forts.

Verkens nyttjandeperiod, avskrivningsmetod och restvärde bedöms löpande enligt de principer som beskrivs ovan. Avskrivningar avseende vind- och vattenkraft ingår i resultaträkningens post övriga rörelsekostnader.

Inventarier

Inventarier redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerade avskrivningar och eventuellt gjorda nedskrivningar. Avskrivning görs plan- enligt på anskaffningsvärdet över nyttjandeperiod. Avskrivning görs med 33 % på datorer, 10 % på möbler och 20 % på övriga inventarier. Inventariernas nyttjandeperiod, avskrivningsmetod och restvärde bedöms löpande. På konst inventarier sker ingen avskrivning. Avskrivningar ingår i resultaträkningens post förvaltnings- och administrationskostnader.

Immateriella anläggningstillgångar

Utgifter för programvaror som utvecklats och anpassats för koncernens räkning, redovisas som immateriell tillgång om de har troliga ekonomiska fördelar under kommande år. Balanserade utgifter för förvärvade programvaror skrivs av planenligt över nyttjandeperioden med 20 % på anskaffningsvärdet. Tillgångarnas nyttjandeperiod, avskrivningsmetod och restvärde bedöms löpande. Avskrivningarna ingår i resultaträkningens post förvaltnings- och administrationskostnader. Programvaror av standardkaraktär och årliga licenser kostnadsförs.

FINANSIELLA INSTRUMENT

Klassificeringen är beroende av för vilket syfte den finansiella tillgången eller skulden förvärvades och Wallenstam klassificerar de finansiella instrumenten i följande kategorier:

- Finansiella tillgångar och skulder värderade till verkligt värde via resultaträkningen.
- Lånefordringar och kundfordringar.
- Investeringar som hålls till förfall.
- Finansiella tillgångar som kan säljas.
- Andra finansiella skulder.

Ett finansiellt instrument värderas initialt till det verkliga värdet med tillägg för transaktionskostnader, med undantag för kategorierna finansiell tillgång eller finansiell skuld värderade till verkligt värde via resultaträkningen, vilka redovisas till verkligt värde exklusive transaktionskostnader. En finansiell tillgång eller finansiell skuld tas upp i balansräkningen när bolaget blir part i ett avtal. Kundfordran tas upp i balansräkningen när faktura har skickats. Skuld tas upp när motparten har presterat och avtalsenlig skyldighet föreligger att betala, även om faktura ännu inte mottagits. En finansiell tillgång (eller del därav) tas bort från balansräkningen när rättigheterna i avtalet realiserar, förfaller eller bolaget överför i allt väsentligt de risker och fördelar som är förknippade med ägande.

En finansiell skuld (eller del därav) tas bort från balansräkningen när förpliktelsen i avtalet fullgörs eller på annat sätt utsläcks. En finansiell tillgång och en finansiell skuld kvittas och redovisas med ett nettobelopp i balansräkningen endast när det föreligger en legal rätt att kvitta beloppet samt att det föreligger avsikt att reglera posterna med ett nettobelopp eller att samtidigt realisera tillgången och reglera skulden. Wallenstam har inte identifierat några inbäddade derivat som ska skiljas från sina värdekontrakt och redovisas separat.

Finansiella tillgångar och skulder värderade till verkligt värde via resultaträkningen

Denna kategori består av två undergrupper: dels finansiella tillgångar och finansiella skulder som utgör innehav för handelsändamål, det vill säga med huvudsyfte att säljas eller återköpas på kort sikt, dels andra finansiella tillgångar och skulder som företaget initialt valt att placera i denna kategori, så kallad Fair Value Option. Derivat klassificeras som att de innehåses för handelsändamål om de inte är identifierade som säkringar. Finansiella tillgångar och skulder i denna kategori värderas löpande till verkligt värde med värdeförändringar redovisade i resultaträkningen. I denna kategori ingår främst räntederivat, elderivat och valutaterminer.

Derivatinstrument redovisas i balansräkningen på kontraktetsdagen och värderas till verkligt värde, både initialt och vid efterföljande omvärderingar. Koncernen använder derivat av finansiella instrument för att reducera ränteriskerna. Upplåning till rörlig ränta växlas till fasträntelån genom ränteswapkontrakt. Koncernen redovisar räntederivat som finansiella instrument värderade till verkligt värde via resultaträkningen. På motsvarande sätt redovisas elderivat och de valutaterminer som används för elhandel samt elcertifikat. Wallenstam arbetar i ytterst begränsad omfattning även med valutaterminer, vilka är identifierade som säkring enligt IAS 39, för att säkra investeringen av vindkraftverk. Till den del värdeförändringen på valuta-

terminen är effektiv så redovisas denna i övrigt totalresultat och ineffektiv del redovisas som finansiell intäkt och kostnad.

Lånefordringar och kundfordringar

I denna kategori ingår hyres- och kundfordringar, kassa och bank, lånefordringar samt övriga fordringar. Dessa värderas till upplupet anskaffningsvärde. Upplupet anskaffningsvärde bestäms utifrån den effektivränta som beräknades vid anskaffningstidpunkten. Kundfordrans förväntade löptid är kort, varför värdet redovisas till nominellt belopp utan diskontering. Kund- och lånefordringar redovisas till det belopp som beräknas inflyta, det vill säga efter avdrag för osäkra fordringar. Kassa och banktillgodohavanden redovisas till nominellt värde.

Investeringar som hålls till förfall

Finansiella tillgångar med fasta betalningsströmmar, eller betalningsströmmar som kan fastställas på förhand med en fast löptid som bolaget har en uttrycklig avsikt och förmåga att inneha till förfall, redovisas som investeringar som hålls till förfall. Tillgångar i denna kategori värderas till upplupet anskaffningsvärde.

Finansiella tillgångar som kan säljas

Finansiella tillgångar som kan säljas omfattar icke-derivata tillgångar som är tillgängliga för försäljning. Värdering sker initialt till verkligt värde, d v s normalt anskaffningsvärde. Värdeförändringar redovisas i resultaträkningen. Värdet på investeringar i noterade aktier beräknas genom att använda noterade marknadspriser. Justeringen till verkligt värde av dessa instrument redovisas i övrigt totalresultat och i balansräkningen som långfristiga värdepappersinnehav.

Andra finansiella skulder

Lån från kreditinstitut och leverantörer samt övriga skulder värderas till upplupet anskaffningsvärde. Wallenstams skulder utgörs i huvudsak av skulder till kreditinstitut samt rörelseskulder såsom leverantörsskulder. Skulder med löptid över tolv månader redovisas som långfristiga, övriga som kortfristiga. Merparten av Wallenstams skulder har en kortare kapitalbindning än tolv månader och redovisas som kortfristiga. Checkräkningskredit hänförs till låneskulder under kortfristiga skulder. Lånen upptas i svenska kronor och redovisas i balansräkningen på likviddagen till anskaffningsvärde. Skulder i utländsk valuta utgörs i förekommande fall av främst leverantörsbetalningar av vindkraftverk. Valutarisken i dessa betalningar elimineras genom terminskontrakt, se ovan under "Finansiella tillgångar och skulder värderade till verkligt värde över resultaträkningen".

Nedskrivning av finansiella instrument

Koncernen bedömer löpande om det föreligger objektiva grunder för att nedskrivningsbehov för en finansiell tillgång. I de fall nedskrivningsbehov föreligger utgörs reserveringens storlek utgörs av skillnaden mellan tillgångens redovisade värde och nuvärdet av bedömda framtida kassaflöden, diskonterade med den ursprungliga effektiva räntan.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Som omsättningstillgångar redovisas tillgångar där den återstående innehavstiden beräknas understiga tolv månader.

Immateriella omsättningstillgångar

Immateriella omsättningstillgångar består av elcertifikat vilka enligt IAS 38 initialt redovisas till anskaffningsvärde. Efter att en immateriell omsättningstillgång redovisats för första gången redovisas den löpande till omvärderat belopp som är det verkliga värdet vid omvärderingstidpunkten.

Som producent av el i förnybara energikällor omfattas Wallenstam av elcertifikatsystemet. Elcertifikat erhålles vederlagsfritt från Svenska Kraftnät i takt med att certifikatberättigad el produceras. Upparbetade certifikat värderas till verkligt värde vid erhållande idpunkten och omvärderas därefter till marknadsvärdet enligt balansdagens spotpris. Priset sätts genom bud från marknadens aktörer via Svensk Kraftmäklare. Wallenstams energiproduktion genererar ett överskott av elcertifikat. Upparbetade elcertifikat redovisas som en intäkt under övriga intäkter. I samband med elförsäljning uppstår ett åtagande att leverera elcertifikat till respektive lands myndighet. Detta åtagande redovisas som en kostnad och en skuld. Kostnaden utgörs av senaste redovisat värde, enligt omvärderingsmetoden för immateriella rättigheter. Inköpta certifikat redovisas initialt till anskaffningskostnad och omvärderas därefter kvartalsvis.

NOT 1. Koncernens redovisningsprinciper, forts.

Kund- och övriga fordringar

Kundfordringarna utgörs i huvudsak av hyresfordringar samt kundfordringar avseende elförsäljning och övriga fordringar utgörs i huvudsak av reversfordringar relaterade till fastighetsaffärer. För ytterligare information, se vidare ovan Finansiella instrument.

Andelar

Redovisade andelar utgörs av andelar i bostadsrättsföreningar. Dessa har värderats enligt lägsta värdets princip, det vill säga det lägsta av anskaffningsvärde och verkligt värde. Verkligt värde utgörs av bedömt försäljningsvärde med avdrag för beräknad försäljningskostnad. Vid avyttring av andelar redovisas intäkten som övrig intäkt och den sålda andelens bokförda värde som övrig kostnad.

Kassa och Bank

Wallenstams likvida medel utgörs av kassa- och bankmedel samt kortfristiga placeringar med kortare löptid än tre månader. Dessa tillgångar bedöms vara omsättningsbara omgående med en försumbar risk för värdeförändringar vilket medför att redovisat värde motsvarar verkligt värde. I förekommande fall redovisas utnyttjad checkräkningskredit som upplåning bland kortfristiga skulder.

Eget kapital

Eget kapital i koncernen fördelas enligt följande: Aktiekapital motsvarar moderbolagets aktiekapital. Övrigt tillskjutet kapital består av allt från aktieägarna tillskjutet kapital utöver aktiekapital. Här ingår moderbolagets redovisade reservfond till den del den tillskjutits av aktieägarna.

Andra reserver omfattar sådana belopp som till följd av reglerna i IFRS ska redovisas i övrigt totalresultat.

Balanserat resultat utgörs av ackumulerade resultat från koncernens verksamhet samt årets resultat med avdrag för utdelning till aktieägarna. I denna kategori ingår moderbolagets redovisade reservfond till den del den består av överföringar från årets resultat.

Vad gäller återköpta aktier inklusive relaterade kostnader redovisas dessa som en minskning av balanserade vinstmedel. Utbetalad utdelning till moderbolagets aktieägare redovisas som en minskning av eget kapital efter det att årsstämman fattat beslut.

Skulder och finansiella skulder

En skuld tas upp när motparten presterat och en avtalsenlig skyldighet att betala föreligger, även om faktura inte mottagits. En skuld tas bort ur balansräkningen när avtalet fullgjorts eller på annat sätt utsläcks. Klassificeringen avgör värderingen av skulden, det vill säga om skulden värderas till verkligt värde eller till upplupet anskaffningsvärde. De finansiella skulderna klassificeras i följande kategorier:

- *Finansiella skulder värderade till verkligt värde via resultaträkningen.* Här redovisas koncernens derivat med negativt verkligt värde för vilka säkringsredovisning inte tillämpas. Förändringar i verkligt värde redovisas i årets resultat.
- *Andra finansiella skulder, lån från kreditinstitut och leverantörer samt övriga skulder värderas till upplupet anskaffningsvärde.* Merparten av Wallenstams skulder har en kortare kapitalbindning än tolv månader och redovisas som kortfristiga.

För ytterligare information, se ovan avsnitt Finansiella instrument.

AVSÄTTNINGAR

En avsättning redovisas när koncernen har en legal eller informell förpliktelse till följd av tidigare händelser, där det är sannolikt att ett utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera åtagandet, och beloppet kan beräknas på ett tillförlitligt sätt. Som avsättning redovisas det belopp som förväntas krävas för att reglera förpliktelsen. Redovisade avsättningar utgörs av avsättning för pensioner, avgångsvederlag, garantiåtaganden i samband med ombyggnation i sålda fastigheter och i förekommande fall bedömt belopp för risker i tvister.

Avsättning för uppskjuten skatt

Periodens skattekostnad omfattar aktuell och uppskjuten skatt. Skatt redovisas i resultaträkningen, utom när skatten avser poster som redovisas i övrigt totalresultat eller direkt i eget kapital. I sådana fall redovisas även skatten i övrigt totalresultat respektive eget kapital.

Avsättning för uppskjuten skatt beräknas enligt balansräkningsmetoden på alla temporära skillnader som uppkommer mellan redovisade och skattemässiga värden på tillgångar och skulder. Uppskjutna skattefordringar

och uppskjutna skattekulder värderas i balansräkningen till nominella belopp och görs enligt de skatteregler och skattesatser som är beslutade. Detta innebär att det finns en skattekuld som förfaller till betalning den dag tillgången eller skulden realiserar. Uppskjutna skattekulder i koncernen hänförs huvudsakligen till skillnader mellan verkligt värde respektive skattemässigt värde på fastigheter och skillnader mellan verkligt värde och anskaffningsvärde på finansiella instrument.

För fastigheter förvärvade indirekt via bolag som klassificerats som tillgångsförvärv redovisas ej någon uppskjuten skattekuld vid förvärvstillfället utöver den som är bokförd i det förvärvade bolaget. Vid tillgångsförvärv redovisas således inte uppskjuten skattekuld hänförligt till övervärden på fastigheten vid förvärvstillfället, utan den eventuella skatterabatten minskar i stället fastighetens redovisade verkliga värde. Det medför att även vid efterföljande värderingar och bokslut kommer det verkliga värdet på förvaltningsfastigheten att reduceras med den vid förvärvstillfället beräknade uppskjutna skatten. Fastigheter som avyttras genom försäljning av andelar i dotterföretag utlöser ingen beskattning.

Uppskjutna skattefordringar avseende avdragsgilla temporära skillnader och underskottsavdrag redovisas i den mån det är sannolikt att dessa kommer att kunna användas mot framtida vinster och därmed medföra lägre skatteutbetalningar.

Ersättningar till anställda

Ersättningar till anställda redovisas i takt med att de anställda har utfört tjänster i utbyte mot ersättningen.

Avsättning för pensioner

Pensionerna finansieras vanligen genom betalningar till försäkringsbolag där betalningarna fastställs utifrån periodiska aktuariella beräkningar. Koncernen har både förmånsbestämda och avgiftsbestämda pensionsplaner. En avgiftsbestämd pensionsplan är en pensionsplan enligt vilken koncernen betalar fasta avgifter till ett försäkringsbolag. En förmånsbestämd pensionsplan är en pensionsplan som inte är avgiftsbestämd, utan istället utgår från storleken på pensionsförmånen som en anställd erhåller efter pensionering, vanligen baserat på en eller flera faktorer såsom ålder, tjänstgöringstid och lön.

Som avgiftsbestämda pensionsplaner klassificeras de planer där företags förpliktelse är begränsad till de avgifter företaget åtagit sig att betala. I sådant fall beror storleken på den anställdes pension på de avgifter som företaget betalar till ett försäkringsbolag och den kapitalavkastning som avgifterna ger. Följaktligen är det den anställdes som bär den aktuariella risken (att ersättningen blir lägre än förväntat) och investeringsrisken (att de investerade tillgångarna kommer att vara otillräckliga för att ge de förväntade ersättningarna). Företagets förpliktelser avseende avgifter till avgiftsbestämda planer redovisas som en kostnad för koncernen i den takt de intjänas.

Wallenstams pensionsförpliktelser för ålderspension och familjepension för tjänstemän, enligt allmän pensionsplan, tryggas genom försäkringspremier i Alecta. Enligt ett uttalande från Rådet för finansiell rapportering, UFR 3, är detta en förmånsbestämd plan som omfattar flera arbetsgivare. För räkenskapsåret 2012 har Alecta inte haft tillgång till sådan information som gör det möjligt för Wallenstam att redovisa denna plan som en förmånsbestämd plan. Pensionsplanen enligt ITP som tryggas genom en försäkring i Alecta redovisas därför som en avgiftsbestämd plan i enlighet med URF 3. Avgifterna redovisas som personalkostnader i takt med intjänandetiden.

Aktierelaterade ersättningar

Redovisning av aktierelaterade ersättningar redovisas enligt IFRS 2. Syntetiska optioner till anställda värderas enligt Black & Scholes värderingsmodell per balansdagen. Viktiga indata i modellen är: aktiepriset per balansdagen 79,35 kr, lösenpris 50 kr med tak om 100 kr, aktieprisets förväntade volatilitet på 25 %, optionernas löptid till och med 2013-06-30, förväntad utdelning 1,25 kr och årlig riskfri ränta om 0,89 %. Volatiliteten beräknas som den framtida bedömda volatiliteten under optionernas kvarvarande löptid. Värdeförändringar redovisas i posten förvaltnings- och administrationskostnader. Villkoren ovan har omräknats efter aktiesplit 3:1 som genomförts under 2011. Se vidare not 8.

STÄLLDA SÄKERHETER

För koncernens förpliktelser ställs säkerheter i huvudsak i form av pantbrev i fastigheter. Beträffande finansiering av vindparker så säkerställs dessa genom överlåtelse av arrendeavtal och genom pantsättning av aktier i vindkraftsbolag.

NOT 1. Koncernens redovisningsprinciper, forts.

EVENTUALFÖRPLIKTELSE

Med eventalförpliktelse avses ett möjligt åtagande som härrör från inträffade händelser och vars förekomst bekräftas endast av en eller flera osäkra framtida händelser eller när det finns ett åtagande som inte redovisas som en skuld eller avsättning på grund av att det inte är troligt att ett utflöde av resurser kommer att krävas.

ÄNDRINGAR I REDOVISNINGSPRINCIPER OCH UPPLYSNINGAR

Nya och ändrade standarder som tillämpas av koncernen

Inga av de IFRS eller IFRIC-tolkningar som för första gången är obligatoriska för det räkenskapsår som började 1 januari 2012 har haft någon väsentlig påverkan på koncernens resultat och ställning.

Det har skett en mindre ändring i IFRS 7 Finansiella instrument avseende ytterligare kvantitativa och kvalitativa upplysningar kring borttagande av finansiella instrument ur balansräkningen.

Genom ett tillägg i IAS 12 Inkomstskatter förtydligas att förvaltningsfastigheter som värderas till verkligt värde ska antas återvinnas i sin helhet genom avyttring, såvida det inte kan påvisas att tillgången kommer att återvinnas via förbrukning. Detta får ingen påverkan eftersom skattesatsen i Sverige är samma vid försäljning som vid förbrukning.

Nya standarder

Kommande nya standarder, ändringar och tolkningar av befintliga standarder som ännu ej trätt i kraft har inte tillämpats i förtid av koncernen. Följande ändringar bedöms påverka redovisningen för Wallenstamkoncernen: Enligt den uppdatering som gjort av IAS 1 ska presentationen av övrigt totalresultat delas in i två kategorier (för räkenskapsår som påbörjas efter den 1 juli 2012).

- Poster som inte kommer att återföras till periodens resultat.
- Poster som kommer att återföras till periodens resultat.

EU har beslutat om ett antal nya standarder som ska tillämpas för räkenskapsår som påbörjas senast 1 januari 2013.

En mindre ändring i IFRS 7 Finansiella instrument där nya upplysningskrav införs avseende kvittning av finansiella tillgångar och finansiella skulder

Redovisning av förmånsbestämda pensionsskulder, IAS 19 förändras men det får ingen väsentlig påverkan på de finansiella rapporterna då de förmånsbestämda ITP-planer som finns inom Wallenstam redovisas som avgiftsbestämda på grund av bristfällig information från Alecta.

IFRS 13 Värdering till verkligt värde är ett nytt ramverk för poster som värderas till verkligt värde. Koncernen värderar både förvaltningsfastigheter och derivat till verkligt värde varför rekommendationen inte har någon påverkan på värderingarna. Visst utökad upplysningskrav följer med den nya standarden.

EU har beslutat om ett antal nya standarder som ska tillämpas för räkenskapsår som påbörjas senast 1 januari 2014:

- IFRS 10 Koncernredovisning ersätter de delar i IAS 27 som berör reglerna för koncernredovisning.
- IFRS 11 Samarbetsarrangemang ersätter IAS 31 Andelar i joint ventures.
- IFRS 12 Upplysningar om andelar i andra företag formulerar nya upplysningskrav, oavsett om bolagen konsolideras eller ej.

Som en följd av införandet av dessa rekommendationer har justeringar gjorts i IAS 27 Koncernredovisning och separata finansiella rapporter samt IAS 28 Innehav i intresseföretag. Vidare så sker ändringar i IAS 32 Finansiella instrument vad gäller klassificering där ett förtydligande införs i avsnittet "Vägledning vid tillämpning" avseende kvittning av finansiella tillgångar och finansiella skulder.

Inga av de IFRS- eller IFRIC-tolkningar som för första gången är obligatoriska för det räkenskapsår som börjar 1 januari 2013 respektive 1 januari 2014 bedöms få någon väsentlig påverkan på koncernens resultat och ställning. Införandet av dessa standarder kommer medföra att en del upplysningskrav utökas något.

NOT 2. Finansiella risker

Finansiella riskfaktorer

Wallenstam är genom sin verksamhet, utöver verksamhets- och omvärldsrisker, exponerad för olika finansiella risker såsom ränte-, likviditets-, valuta- och finansieringsrisk. Dessa risker uppstår i koncernens redovisade finansiella instrument såsom likvida medel, räntebärande fordringar, kundfordringar, leverantörsskulder, upplåning samt derivat.

Finansiell riskhantering

För att minimera riskerna arbetar Wallenstam med en aktiv riskhantering. Riskhanteringen sköts av finansavdelningen enligt den finanspolicy som prövas årligen och som fastställts av styrelsen. Policyen beskriver finansieringsverksamhetens syfte, organisation och ansvarsfördelning samt regelverk för den finansiella riskhanteringen. Finanspolicyens övergripande mål utgår från uppdraget att:

- Säkerställa koncernens kort- och långsiktiga kapitalförsörjning
- anpassa den finansiella strategin efter koncernens verksamhet så att en optimal kapitalstruktur uppnås
- arbeta aktivt för att nå en låg refinansieringsrisk och hög flexibilitet avseende räntebindning och säkerheter samt
- uppnå bästa möjliga finansnetto inom givna riskramar.

Wallenstams finansverksamhet är centraliserad till moderbolagets finansfunktion och fungerar som en internbank med ansvar för upplåning, cash management och finansiell riskhantering. Wallenstam eftersträvar en balans mellan bra avkastning på eget kapital och en acceptabel risknivå. Vår finanspolicy fastställs av styrelsen och prövas årligen. Den syftar till att begränsa bolagets finansiella risker som i huvudsak utgörs av ränte-, refinansierings- och likviditetsrisk. Inom finansfunktionen finns instruktioner, system och arbetsfördelning i syfte att uppnå en god intern kontroll och uppföljning av verksamheten. Större finansieringslösningar ska godkännas av styrelsen och styrelsen informeras vid varje styrelsemöte om finansiella frågor.

Likviditetsrisk

En likviditetsrisk innebär en situation där likvida medel för betalning av åtaganden inte kan säkerställas. Vi har prioriterat en hög likviditet vilket tillför stor handlingsfrihet för bolagets nybyggnationsprojekt, större ombyggnationer samt byggnation av vindparker vilka inte påbörjas förrän finansiering har säkerställts. Wallenstams likviditetsreserv ska således ge handlingsfrihet att genomföra beslutade investeringar och fullgöra betalningsförpliktelser. Likviditetsprognoser uppdateras löpande. Som likvida medel definieras kortfristiga placeringar och outnyttjade krediter. Koncernens likviditetsrisk begränsas genom att vid varje tillfälle ha en likviditet motsvarande minst tre månaders kända nettoutbetalningar inklusive räntebetalningar och låneomsättningar.

Finansieringsrisk

Finansieringsrisk motsvaras av att svårigheter kan föreligga att erhålla finansiering för verksamheten vid en given tidpunkt. Wallenstam arbetar aktivt för att nå en låg refinansieringsrisk och hög flexibilitet avseende räntebindning i förhållande till prissättning på marknaden. Det vill säga bästa möjliga finansnetto inom givna riskramar. Koncernen har ett långsiktigt samarbete med de stora svenska affärsbankerna. Målet är att ha finansiering från minst tre av de stora svenska affärsbankerna och en låneportfölj med spridda förfall och en lång löptid. Refinansieringsrisken ska begränsas genom att koncernen alltid ska ha god framförhållning vid refinansieringsförhandlingar. Enskild långivare ska ej inneha mer än 50 % av totala lånevolymen. För att minimera finansieringsrisken för koncernen har Wallenstam lånelöften för alla större investeringar.

Styrelsen fastställer löpande nivån för kapitalbindning i låneportföljen. Ledningen upprättar löpande prognoser för koncernens likviditet på basis av förväntade kassaflöden. Koncernen strävar efter att ha en låneportfölj med spridda kreditförfall som möjliggör amorteringar. Ingen upplåning sker i utländsk valuta varför koncernen inte är exponerad för någon väsentlig valutarisik.

De räntebärande skulderna, som består av traditionell bankupplåning kombinerat med räntederivat, uppgår till 16 042 Mkr (15 293) varav 1 490 Mkr (3 766) är långfristiga. För att optimera villkoren för låneportföljen görs koncernens upplåning i huvudsak med borgen från moderbolaget. Vi har främst traditionella lån med fastighetsinteckningar som säkerhet. Finansiering av vindparker säkerställs genom överlåtelse av arrendeavtal samt pantsättning av aktier i vindkraftsbolag.

NOT 2. Finansiella risker, forts.

Den genomsnittliga återstående räntebindningstiden var 34 månader (33) och den genomsnittliga återstående kapitalbindningstiden 10 månader (11). Per 2012-12-31 uppgick den genomsnittliga effektiva räntan till 3,51 % (3,91). Belåningsgraden uppgick till 52 % (53).

Koncernen hade per 2012-12-31 långfristiga outnyttjade lånelöften om 495 Mkr, i form av byggnadskreditiv samt därtill outnyttjade checkräkningskrediter vilka tillsammans uppgick till 400 Mkr (349).

Låneavtalens förfallostruktur

	2012-12-31		2011-12-31	
	Belopp, Mkr	Andel %	Belopp, Mkr	Andel %
0-3 mån	3 165	20	4 642	30
3 mån-1år	11 387	71	6 885	45
1-2 år	817	5	2 356	15
2-3 år	157	1	829	5
3-4 år	185	1	200	1
4-5 år	-	-	139	1
5-6 år	-	-	-	-
6-7 år	112	1	-	-
>7 år	219	1	242	2
	16 042	100%	15 293	100%

Utöver ovanstående finns övriga skulder som även innefattar leverantörs-skulder, vilka normalt har en förfallotid på 30 dagar, samt räntederivatinstrument med negativt värde om 481 Mkr.

Ränterisk

Med ränterisk avses hur förändringar i räntenivån påverkar koncernens finansnetto och värdet på finansiella instrument vid förändrade marknads-räntor. Wallenstams låneportfölj består av lån med olika löptider och fördelning från olika kreditgivare. För att få en stabil räntekostnadsutveckling är en bra balans mellan en lång räntebindningstid som ger stabilitet och en kort som normalt ger den lägsta räntekostnaden viktig. Utifrån finanspolicyn arbetar vi aktivt med räntebindning för att uppnå en över tiden bra genomsnittlig räntenivå och god avkastning på låneportföljen.

Koncernens genomsnittliga räntebindningstid ska ligga inom intervallet 24-48 månader. Den fasta delen av låneportföljen sträcker sig över en tioårsperiod med en väl avvägd jämn fördelning. Styrelsen kan besluta om en längre tidsperiod. Koncernen eftersträvar en jämn fördelning av lånekon-verteringar under året.

Räntederivat används för riskspridning samt i syfte att skydda den underliggande portföljen. Vi använder finansiella instrument, främst ränteswapar, i syfte att begränsa ränterisker i låneportföljen samt för att på ett flexibelt sätt kunna påverka låneportföljens räntebindningstid. Upplåning sker normalt med kort räntebindning och för att uppnå önskad räntebindningsstruktur används ränteswapar. Derivatinstrument används således endast i riskminimerande syfte och ska vara kopplade till en underliggande exponering. Koncernen har för närvarande derivatinstrument som redovisas i kategorin finansiella tillgångar och skulder värderade till verkligt värde via resultaträkningen. Säkringsredovisning enligt IAS 39 tillämpas således ej.

Den genomsnittliga räntebindningstiden är 34 månader (33). Med den fördelning av räntebindningstider som gäller vid ingången av 2012 skulle en förändring av ränteläget med en %-enhet i början av året påverka Wallenstams kostnader med 57 Mkr. Vilket motsvarar cirka 15 % av Wallenstams kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital.

Ränteförfallostruktur

	2012-12-31		2011-12-31	
	Belopp, Mkr	Medel-ränta %	Belopp, Mkr	Medel-ränta %
0-3 mån	6 235	4,25	6 121	4,55
3 mån-1år	2 385	2,70	997	4,15
1-2 år	1 372	3,32	2 358	3,48
2-3 år	550	3,69	896	3,52
3-4 år	950	3,58	520	3,72
4-5 år	620	3,03	950	3,58
5-6 år	400	2,98	520	3,54
6-7 år	530	3,05	500	3,68
7-8 år	700	3,08	530	3,05
8-9 år	1 000	3,26	700	3,08
> 9 år	1 300	2,48	1 200	3,14
	16 042	3,51%	15 293	3,92%

* Lån med ett ränteförfall inom tre månader har en snittränta om 2,61 % (3,57). 4,25 % (4,55) innefattar effekten av swapavtal och fasträntelån som förfaller inom tremånadersperioden.

Vägda genomsnittliga effektiva räntesatser på lån med beaktande av säkringsredovisade derivatinstrument uppgick till:

Mkr	2012-12-31	2011-12-31
Vägda genomsnittliga effektiva räntesatser på lån med beaktande av säkringsredovisade derivatinstrument uppgick till	3,79%	3,98%
Lån checkräkningskredit	3,00%	3,17%

Ränta på skulder till kreditinstitut beräknas att uppgå till i storleksordningen 560 Mkr för år 2013.

Kreditrisk

Wallenstams kreditrisker avser främst hyresfordringar och reversfordringar. Kreditrisken är risken för förlust om koncernens motparter inte fullgör sina avtalsförpliktelser och eventuella säkerheter inte täcker koncernens fordringar. Målet är att minimera kreditrisken genom förskottshyror och att främst göra kreditaffärer med större finansieringsinstitut. Kreditrisk kan i huvudsak hänföras till utestående kund-/hyresfordringar, reversfordringar, likvida medel samt finansiella derivatavtal.

Förluster på kund-/hyresfordringar och reversfordringar uppstår när kunder försätts i konkurs eller av andra skäl inte kan fullfölja sina betalnings-åtaganden. Riskerna begränsas genom att Wallenstam arbetar främst med etablerade kunder med dokumenterad betalningsförmåga och konkurrenskraftig verksamhet. För att begränsa riskerna kreditkontrolleras koncernens kunders finansiella ställning bland annat genom inhämtande av information från kreditupplysningsföretag.

I enlighet med Wallenstams kreditpolicy krävs, i de fall motpartens betalningsförmåga bedöms som osäker, en bankgaranti, borgensförbindelse eller förskottshyra vid nyuthyrning av kommersiella lokaler.

Beaktat Wallenstamkoncernens hyreskontrakts löptid och kunders relativa betydelse är koncernens exponering mot enskilda kunders kreditrisk är begränsad. Wallenstams tio största lokalhyresgäster motsvarar cirka 8 % av Wallenstams bedömda helårsvärde. Nedan redogörs för såväl hyreskontrak-tens löptid och kontraktens storlek för lokalhyresgästerna samt bostäders andel av totala kontraktens och intäkternas betydelse.

Hyreskontraktens löptider

	Antal kontrakt	Mkr bedömt helårsvärde	Totalt, %
2013	672	98 775	6
2014	507	209 301	13
2015	340	148 023	9
2016	233	158 405	10
2017-	98	156 026	9
Summa lokaler	1 850	770 530	47
Vakanta objekt	423	58 403	4
Bostäder och parkering	16 231	821 097	50
Totalt	18 504	1 650 030	100%

NOT 2. Finansiella risker, forts.

Hyreskontraktens storlek

	Antal kontrakt	Mkr bedömt helårsvärde	Totalt, %
Över 5 Mkr	17	146 026	9
4,0-5,0 Mkr	13	58 774	4
3,0-4,0 Mkr	17	58 488	4
2,0-3,0 Mkr	33	82 046	5
1,0-2,0 Mkr	109	151 165	9
0,5-1,0 Mkr	178	123 460	7
under 0,5 Mkr	1 483	150 570	9
Summa lokaler	1 850	770 530	47
Vakanta objekt	423	58 403	4
Bostäder och parkering	16 231	821 097	50
Totalt	18 504	1 650 030	100%

ÖVRIGA FINANSIELLA RISKER

Elprisrisk

Aven priset på el har en påverkan på verksamhetens resultat. Då Wallenstam är nettoproducent av el medför en nedgång av elpriset en negativ resultat-effekt. Elpriset påverkas av en rad olika faktorer som till exempel konjunkturläge, väder och bränslepris. Förändringar i elpriset påverkar värdet av både ingångna såväl som nya kontrakt. För att skydda verksamheten och minska påverkan av marknadens rörelser använder sig koncernen av finansiella terminskontrakt för att säkra intäkter från framtida elförsäljning och elproduktion i enlighet med den energipolicy som styrelsen har fastställt. Elpolicyn innebär att upphandling får göras för maximalt fem år framåt. Även försäljning av elcertifikat säkras med terminskontrakt i enlighet med denna policy.

Valutarisk

Koncernen har inga lån i utländsk valuta och utsätts därför inte för någon valutarisk i samband med upplåning.

Valutarisk avser risk för påverkan på koncernens resultat och finansiella ställning till följd av förändrade valutakurser. Wallenstam utsätts för valutarisker både genom valutakursförändringar av framtida betalningsflöden (transaktionsexponering) och avseende omvärdering av nettotillgångar i utländska dotterföretag (omräkningsexponering).

Transaktionsrelaterad valutaexponering

Koncernens transaktionsrelaterade valutaexponering uppstår dels vid inköp av vindkraftverk, dels vid handel med el hos Nord Pool Spot och via Nasdaq OMX eftersom dessa transaktioner sker i EUR. För att minimera den ekonomiska påverkan av valutamarknadens rörelser på koncernens resultat, använder sig koncernen av valutaterminer för att säkra dessa flöden i enlighet med den valutapolicy som styrelsen har fastställt.

Omräkningsexponering

Wallenstamkoncernen är utsatt för en begränsad omräkningsexponering vid konsolideringen av dotterbolagen i Norge, vilka rapporterar finansiell ställning i lokal valuta som omräknas till svenska kronor som leder till en omräkningsdifferens. Tillgångar och skulder räknas om till balansdagens kurs medan poster tillhörande resultaträkningen omräknas till genomsnittskursen under året.

Finansiella derivatinstrument redovisas till verkligt värde enligt IAS 39.

	2012-12-31		2011-12-31	
	Tillgångar	Skulder	Tillgångar	Skulder
Långfristiga derivatinstrument				
Ränteswapkontrakt – kassaflödessäkringar	2	490	3	421
Kortfristiga derivatinstrument				
Ränteswapkontrakt – kassaflödessäkringar	-	7	-	13
Elderivat & valutatermin – kassaflödessäkringar	-	4	1	3
Summa derivatinstrument	2	501	4	437

Förfallostruktur finansiella derivatinstrument

	2012-12-31	2011-12-31
	Kassaflödessäkring	Kassaflödessäkring
0-3 mån	-2	-
3 mån-1 år	-9	-16
1-5 år	-170	-147
>5 år	-318	-271
Summa	-499	-434

Finansiella derivatinstrument

Den totala värdet förändringen under året på kassaflödessäkringar uppgår till -72 Mkr (-339). Samtliga kassaflödessäkringar avseende ränteswapkontrakt och elderivat har värderats till verkligt värde och redovisats i resultaträkningen. I övrigt totalresultat redovisas den effektiva delen för de valutaterminer som hanterats som säkringsredovisning i enlighet med IAS 39 med 2 Mkr (3), vilka per 2012-12-31 uppgår till 161 Mkr för säkring av investeringar i vindkraftverk.

Ränteswapar

De nominella beloppen avseende koncernens utestående ränteswapar per den 31 december 2012 uppgick till 8 015 Mkr (7 015). Per den 31 december varierar de fasta swapräntorna vilka betalas från bankerna från 0,7150-4,9600 (1,855-5,2050). De rörliga swapräntorna vilka erhålls från bankerna motsvarar STIBOR 3 M.

I räntederivatportföljen ingår räntederivat med optionsinslag vilka uppgår till 1 000 Mkr. Vid förfall kan dessa på kreditgivarens initiativ ombildas till ränteswapar inom ränteintervallet 1,49%-2,25%.

NOT 3. Klassificering av finansiella instrument

Mkr	Finansiella tillgångar och skulder värderade till verkligt värde i Resultaträkningen				Investeringar som hålls till förfall		Lånefordringar och kundfordringar		Finansiella tillgångar som kan säljas		Summa	
	Verkligt värde		Derivat använda för säkringsredovisning		2012	2011	2012	2011	2012	2011	2012	2011
Finansiella tillgångar												
Reversfordran					473	509					473	509
Andelar									188	52	188	52
Andra värdepappersinnehav	14	26			175	175			182	48	371	249
Räntederivat	2	3									2	3
Elderivat		1									-	1
Valutaterminer											-	-
Kundfordringar							17	18			17	18
Övriga kortfristiga fordringar							156	65			156	65
Kassa och bank							194	86			194	86
Summa finansiella tillgångar	16	29	0	0	648	684	367	169	370	100	1 401	983
Finansiella skulder												
Övriga långfristiga skulder								32			-	32
Räntederivat	497	421									497	428
Elderivat	2	13									2	6
Valutatermin			2	3							2	3
Skulder till kreditinstitut							16 042	15 293			16 042	15 293
Leverantörsskulder							182	144			182	144
Upplupna kostnader							170				170	-
Övriga kortfristiga skulder							180	42			218	42
Summa finansiella skulder	499	434	2	3			16 574	15 511			17 113	15 948

För alla finansiella instrument som värderas till verkligt värde ska enligt IFRS 7 punkt 27a anges hur verkligt värde har bedömts samt hur detta värde klassificeras i relation till tre olika värdekatgorier. De olika värderingsnivåerna definieras enligt:

- Noterade priser (ojusterade) på aktiva marknader för identiska tillgångar eller skulder (Nivå 1).
- Andra observerbara data för tillgången eller skulder än noterade priser inkluderade i nivå 1, antingen direkt (d v s som priser) eller indirekt (d v s härledda från priser) (Nivå 2).
- Data för tillgången eller skulden som inte baseras på observerbara marknadsdata (icke observerbara indata) (Nivå 3).

Samtliga derivatinstrument värderade till verkligt värde i balansräkningen är hänförliga till Nivå 1 i IFRS 7, det vill säga värdet är baserat på officiella marknadsnoteringar. Innehav i onoterade bolag värderas till anskaffningsvärde. Lån från kreditinstitut, leverantörer samt övriga skulder värderas till upplupet anskaffningsvärde.

NOT 4. Fördelning av resultat

Nedanstående sammanställning redovisar resultatuppföljningen ur ett verksamhetsperspektiv.

Mkr	2012	2011
Hyresintäkter	1 576	1 532
Driftkostnader	-503	-529
Driftnetto	1 073	1 003
Förvaltnings- och administrationskostnader	-189	-175
Finansnetto	-509	-486
Förvaltningsresultat	375	343
Försäljningsresultat	226	80
Administrationskostnader	-28	-23
Resultat från transaktioner	198	57
Övriga intäkter och kostnader	33	28
Realiserat resultat	606	427
Nedskrivning anläggningstillgångar	-100	-
Orealiserade värdeförändringar förvaltningsfastigheter	1 198	849
Orealiserade värdeförändringar derivatinstrument*	-103	-354
Resultat från värdeförändringar	995	496
Resultat före skatt	1 601	923
Skatt	326	-187
Resultat efter skatt	1 927	736

* Här ingår värdeförändring av syntetiskt optionsprogram till personalen med -20 Mkr (-3).

NOT 5. Segmentsrapport

Wallenstams fastigheter ägs och förvaltas av helägda dotterbolag och är koncentrerade till Göteborg, Helsingborg och Stockholm. Wallenstam är även en producent och leverantör av förnybar energi genom Wallenstam NaturEnergi.

Verksamheten bedrivs i affärsområdena Region Göteborg/Helsingborg, Region Stockholm samt NaturEnergi. I segmentet övrigt redovisas de administrativa stödfunktionernas verksamhet och i elimineringskolumnen elimineras de koncerninterna transaktionerna.

Rörelsesegment rapporteras på ett sätt som överensstämmer med den interna rapportering som lämnas till den högste verkställande beslutsfattaren, Wallenstams vd.

Mkr	2012						2011				
	Region Göteborg/Helsingborg	Region Stockholm	Natur-Energi	Övrigt	Eliminering	Totalt	Region Göteborg/Helsingborg	Region Stockholm	Övrigt	Eliminering	Totalt
Resultaträkning											
Hysesintäkter	1 082	487	-	15	-8	1 576	1 022	505	13	-8	1 532
Driftkostnader	-314	-178	-	-11	-	-503	-300	-219	-11	-	-529
Elintäkter	-	-	133	-	-133	-	-	-	-	-	-
Elkostnader	-	-	-100	-	100	-	-	-	-	-	-
Driftnetto	768	309	33	4	-41	1 073	722	287	2	-8	1 003
Förvaltnings- och administrationskostnader	-117	-73	-17	-131	149	-189	-107	-73	-131	136	-175
Finansnetto	-300	-66	-62	-82	1	-509	-280	-62	-144	-	-486
Förvaltningsresultat	351	170	-46	-209	109	375	335	152	-273	129	343
Försäljningsresultat fastigheter, bostäder, vindkraftverk	143	73	10	-	-	226	21	59	-	-	80
Administrationskostnader	-16	-12	-	-	-	-28	-11	-11	-	-	-23
Resultat från transaktioner	127	62	10	-	-	198	10	48	-	-	57
Övriga intäkter och kostnader	-	-	-	142	-108	33	-	1	156	-129	28
Realiserat resultat	478	231	-36	-67	-	606	345	200	-116	-	427
Nedskrivning anläggningstillgång	-	-	-100	-	-	-100	-	-	-	-	-
Orealiserad värdeförändring fastigheter	712	492	-	-6	-	1 198	396	462	-9	-	849
Orealiserad värdeförändring elcertifikat och derivat-instrument*	-	-	11	-114	-	-103	-	-	-354	-	-354
Resultat från värdeförändringar och omvärdering	712	492	-89	-120	-	995	396	462	-363	-	496
Resultat före skatt	1 190	723	-125	-189	-	1 601	740	662	-479	-	923
Balansräkning											
Fastigheter	17 393	9 723	-	564	-	27 680	16 846	8 909	541	-	26 296
Vindkraftverk	-	-	1 906	-	-	1 906	-	-	-	-	-
Ofördelade tillgångar	-	-	-	-	-	1 627	-	-	-	-	2 671
Summa tillgångar						31 213					28 967
Eget kapital	-	-	-	-	-	11 893	-	-	-	-	10 295
Lån	8 177	2 366	957	4 542	-	16 042	8 326	2 268	4 699	-	15 293
Ofördelade skulder och eget kapital	-	-	-	-	-	3 278	-	-	-	-	3 380
Summa eget kapital och skulder						31 213					28 968
Investeringar	1 082	728	615	-	-	2 425	2 348	685	414	-	3 447

*Här ingår omvärdering av syntetiskt optionsprogram till personalen med -20 (-3).

Från och med 2012 utgör affärsområde NaturEnergi ett eget segment i Wallenstams finansiella rapportering. Då NaturEnergi tidigare ingått som en integrerad del i övrig verksamhet saknas fullständiga jämförelsesiffror varför motsvarande jämförelsesiffror inte redovisas i denna rapport.

NOT 6. Hyresintäkter

Mkr	2012	2011
Bostäder, parkering	778	772
Lokaler	798	760
Summa hyresintäkter	1 576	1 532

Förändring av hyresintäkter mellan 2011 och 2012

Hyresintäkter enligt resultaträkning 2011	1 532	1 450
Hyresförändring befintliga fastigheter	43	68
Nyproduktion	42	15
Förvärvade fastigheter	88	60
Sålda fastigheter	-129	-62
Hyresintäkter enligt resultaträkning 2012	1 576	1 532

Justering till aktuellt helårsvärde		
Vakanser	57	56
Hyresvärde 31 december	1 633	1 588

Se också not 2 för ytterligare information hyreskontrakt.

NOT 7. Drift-, förvaltnings- och administrationskostnader

I driftkostnader ingår kostnader för bland annat el, vatten, värme, fastighets-skötsel, renhållning, reparationer, tomträttsavgäld och fastighetsskatt.

En del av driftkostnaderna vidarefaktureras till hyresgästerna i form av tillägg till hyran.

Mkr	2012	2011
Driftkostnader		
Bränslekostnader	102	109
Övriga driftkostnader	185	201
Underhållskostnader	134	138
Tomträtt/arrende	15	16
Fastighetsskatt	67	65
Summa	503	529
Driftkostnad kr/kvm		
Bränslekostnader	85	88
Övriga driftkostnader	155	162
Underhållskostnader	112	112
Tomträtt/arrende	13	13
Fastighetsskatt	56	53
Summa	421	428
Förvaltnings- och administrationskostnader		
Avskrivning inventarier och aktiverade kostnader datorprogram	9	8
Marknadsföringskostnader	19	18
Personalkostnader	195	169
Övriga kostnader	14	6
Summa	237	201

NOT 8. Löner, andra ersättningar och sociala kostnader

Mkr	2012					2011				
	Grundlön	Förmåner	Rörliga ersättn.	Sociala kostnader	Pensionskostnader	Grundlön	Förmåner	Rörliga ersättn.	Sociala Kostnader	Pensionskostnader
Styrelsens ordförande	0,6	-	-	0,2	-	0,6	-	-	0,2	-
Styrelseledamöter	0,6	-	-	0,2	-	0,6	-	-	0,2	-
Totalt styrelsearvode	1,2	-	-	0,4	-	1,2	-	-	0,4	-
Vd i moderbolaget	3,5	0,5	-	1,9	1,4	3,1	0,6	-	3,6	1,3
Andra ledande befattningshavare 5 personer (5)	13,9	0,4	-	6,7	4,1	10,1	0,8	-	5,8	4,2
Övriga anställda	86,0	3,9	-	28,4	10,3	82,0	4,5	-	27,8	9,5
Summa	104,6	4,8	-	37,4	15,8	96,4	5,9	-	37,6	15,0

Ersättningar

Till vd har utgått lön, bil- och bostadsförmån om sammanlagt 4,0 Mkr (3,7). För verksamhetsåret 2012 har ingen rörlig ersättning eller några aktierelaterade ersättningar utgått (0 kkr).

Ledande befattningshavare erbjuds marknadsmässig fast lön. Utöver fast lön kan rörlig ersättning erbjudas. Principer för detta fastställs av årsstämman. Vd och vvd:s löner fastställs av ersättningskommittén som består av styrelsens presidium. Ersättning till övriga ledande befattningshavare fastställs enligt styrelsens riktlinjer.

I enlighet med årsstämmans beslut uppbär styrelsen för tiden april 2012 till ordinarie årsstämma 2013 arvode om 1 200 kkr (1 200), varav 600 kkr (600) till styrelsens ordförande Christer Villard, 225 kkr (225) till vice ordförande Ulrica Janson Messing och övriga ledamöter (Anders Berntsson, Agneta Wallenstam och Erik Åsbrink) 125 kkr (125) vardera. Inga ytterligare ersättningar till styrelsen har utgått utöver vad årsstämman beslutat.

Pensioner och avgångsvederlag

För vd har bolaget tecknat pensionsförsäkring med årlig premie om 35% av bruttolön inklusive förmåner, samt livförsäkring motsvarande 50% av bruttolön. Om vd lämnar sin anställning ska en uppsägningstid om sex månader iakttas. Vid uppsägning av vd från bolagets sida gäller en uppsägningstid om sex månader. Har vd sagts upp på grund av sjukdom ska bolaget, intill dess vd fyllt 65 år, fullfölja sina åtaganden avseende pensionsförsäkringar med en årlig premie motsvarande 50% av den bruttolön inklusive förmåner som gällde vid anställningens upphörande. Vd har rätt att, när han slutar i bolaget, köpa sin tjänstebostad till 1,33 x taxeringsvärdet vid försäljningstidpunkten.

Övriga ledande befattningshavare utgörs av tre vice vd:ar, kommunikationsdirektör och finansdirektör. Pensioner för övriga ledande befattningshavare utgörs i enlighet med ersättningspolicyn huvudsakligen av avgiftsbestämd pension. För fullgörande av pensionsförmåner för övriga ledande befattningshavare har bolaget tecknat pensionsförsäkringar motsvarande 35% av bruttolön. Uppsägningstiden för övriga ledande befattningshavare är sex månader. Avseende vvd:ar utgår avgångsvederlag med 18 månader vid uppsägning från bolagets sida. För de vvd:ar som har tjänstebostad föreligger rätt att förvärva denna till aktuellt marknadsvärde vid försäljningstidpunkten.

Pensionsålder för vd och övriga ledande befattningshavare är 65 år såvida inte enskild överenskommelse träffas.

NOT 8. Löner, andra ersättningar och sociala kostnader, forts.

Aktierelaterade ersättningar till koncernledning och övriga anställda

Samtliga tillsvidareanställda fick i maj 2008 erbjudande om att utan vederlag erhålla syntetiska optioner. 147 anställda utnyttjade erbjudandet och har vardera erhållit 9 000-45 000 syntetiska optioner (omräknat för split). Vd erhöll 45 000 syntetiska optioner och övriga ledande befattningshavare totalt 180 000 stycken. Optionerna värderas enligt Black & Scholes värderingsmodell. Viktiga indata i modellen är: aktiepriset per balansdagen 79,35 kr, lösenpris 50 kr med tak om 100 kr, aktieprisets förväntade volatilitet på 25 %, optionernas löptid till och med 2013-06-30, förväntad utdelning 1,25 kr och årlig riskfri ränta om 1,0 %. Volatiliteten beräknas som den framtida bedömda volatiliteten under optionernas kvarvarande löptid.

Optionsprogrammet löper fram till 2013 och innebär att personalen får ta del av den värdetillväxt som skapas. Vid ett maxutfall, som uppnås vid en aktiekurs om 100 kr per aktie, innebär det en kostnad för bolaget om cirka 69 Mkr. Utgående skuld uppgår till 39 Mkr varav årets kostnad uppgår till 20 Mkr.

Kostnad för optionsprogrammet

Mkr	2012	2011
Vd	0,8	0,0
Andra ledande befattningshavare 5 (5) personer	2,6	0,1
Övriga anställda	16,6	2,8
Summa	20,0	2,9

Pensionsförsäkring i Alecta

Årets avgifter för pensionsförsäkringar som är tecknade i Alecta uppgår till 7,4 Mkr (6,7). Alectas överskott kan fördelas till försäkringstagarna och/eller de försäkrade. Vid utgången av 2012 uppgick Alectas överskott i form av den kollektiva konsolideringsnivån till 130 % (113).

NOT 9. Medelantal anställda

	2012		2011	
	Medelantal anställda	Varav kvinnor	Medelantal anställda	Varav kvinnor
	189	105	184	103
	2012		2011	
Styrelseledamöter och ledande befattningshavare	Antal	Varav kvinnor	Antal	Varav kvinnor
Styrelseledamöter	5	2	5	2
Vd och ledande befattningshavare	6	1	6	1

NOT 10. Upplysningar om närstående

Med närstående avses både juridiska och fysiska personer enligt definitionen i IAS 24.

Wallenstam har beslutat om rutiner för definition av närstående parter, för hanteringen av transaktioner samt för att följa upp närståendeeftal.

Som närstående definieras:

- samtliga bolag inom Wallenstamkoncernen
- styrelseledamöter och företagsledning
- nära familjemedlemmar till styrelseledamöter och företagsledning
- bolag kontrollerade av styrelseledamöter eller företagsledning
- aktieägare som kontrollerar mer än 10 % av aktierna eller rösterna i bolaget.

Transaktioner med närstående ska i likhet med övriga transaktioner genomföras på affärsmässiga villkor. Vid transaktionerna ska även särskilt beaktas de riktlinjer som finns för intressekonflikter. För att säkerställa att inga ovidkommande hänsyn tagits vid ingående av närstående avtal, beslutar alltså två personer för Wallenstams räkning om avtalet. Dessutom får attestberättigad inte attestera utgifter som gäller den egna personen.

Inför upprättandet av årsredovisningen lämnar ledamöter i Wallenstams styrelse och företagsledning en försäkran om huruvida denne eller nära familjemedlemmar under räkenskapsåret ingått några transaktioner som betraktas som närstående transaktioner med bolag inom Wallenstamkoncernen.

Transaktioner med närstående

Moderbolaget utför administrativa tjänster till övriga koncernföretag. Intäkterna avseende dessa redovisas som övrig förvaltningsintäkt. Se moderbolaget not 2. Moderbolaget har kostnader från övriga koncernföretag avseende el samt lokalhyra cirka 20 Mkr (20).

Moderbolaget hanterar för dotterbolagens räkning låneupphandling och räntederivat.

Utöver transaktioner med koncernbolag har närstående bolag till styrelseledamöter hyrt lokaler till marknadsmässiga villkor. Sammantaget uppgår detta ej till väsentliga belopp vare sig för Wallenstam eller för respektive motpart.

Under januari 2012 genomfördes en närståendetransaktion då Wallenstam sålde en bostadsvilla i Göteborg till vice vd med ansvar för region Göteborg/Helsingborg och medlem i företagsledningen, till marknadspris.

I slutet av året ingicks ett entreprenadavtal med ett bolag där en av Wallenstams styrelseledamöter indirekt är ägare samt där en närstående är ledamot i styrelsen. Avtalet är ingått på marknadsmässiga grunder.

NOT 11. Förvaltnings- och administrationskostnader

Förvaltnings- och administrationskostnaderna uppgår till 237 Mkr (201). Däri ingår koncernens administrativa kostnader såsom personal, kontors-, lokal- och marknadsföringskostnader samt avskrivningar på inventarier.

I förvaltnings- och administrationskostnader ingår även kostnader för optionsprogram till personalen med 20 Mkr (3).

Wallenstam anlitar Ernst & Young för revision.

Mkr	2012	2011
Revisionsuppdrag	1,3	2,0
Revisionsnära rådgivning	0,3	0,4
Skatterådgivning	0,1	0,4
Övriga uppdrag	0,2	0,6
	1,9	3,4

NOT 12. Övriga rörelseintäkter och rörelsekostnader

Övriga rörelseintäkter	2012	2011
Intäkter vid försäljning av andelar	27	68
Intäkter från entreprenadarbeten	101	-
Intäkter från försäljning av vindkraftsprojekt	55	-
Elförsäljning	138	90
Orealiserad värdeförändring certifikat	10	-
Övrigt	-	3
Summa övriga rörelseintäkter	331	161

Övriga rörelsekostnader	2012	2011
Anskaffningskostnad av andelar	19	46
Kostnader entreprenadarbeten	98	-
Anskaffningskostnad vindkraftsprojekt	45	-
Elförsäljning	47	24
Orealiserad värdeförändring elkontrakt	3	7
Orealiserad värdeförändring elkontrakt	2	23
Avskrivningar	50	32
Nedskrivning	100	-
Övrigt	4	2
Summa övriga rörelsekostnader	368	134

NOT 13. Värdeförändring förvaltningsfastigheter

Värdeförändringar redovisas i koncernens finansiella rapporter och baseras på genomförda interna värderingar vilka görs kvartalsvis samt genom försäljningar. För ytterligare information om värdering av förvaltningsfastigheter se not 17.

Mkr	2012	2011
Försäljningsintäkt	1 926	1 298
Redovisat värde vid årets ingång för sålda fastigheter	-1 624	-1 198
Investeringar i sålda fastigheter	-94	-42
Orealiserad värdeförändring förvaltningsfastigheter	1 198	849
Summa värdeförändring förvaltningsfastigheter	1 406	907

Orealiserad värdeförändring	2012	2011
Avkastningsvärdeförändring	479	-
Kapitalisering av driftnettoförändring	524	704
Framtida investeringsbehov	-98	-16
Färdigställda projekt	293	162
Orealiserad värdeförändring förvaltningsfastigheter	1 198	849

NOT 14. Finansiella intäkter och kostnader

Mkr

Finansiella intäkter	2012	2011
Ränteintäkter omsättningstillgångar	40	35
Räntebidrag	-	1
Utdelning	1	-
Övriga finansiella intäkter	-	1
Summa ränteintäkter	41	37

Finansiella kostnader	2012	2011
Räntekostnader	-547	-524
Nedskrivning finansiellt instrument	-22	-
Övriga finansiella kostnader	-4	-3
Summa räntekostnader	-573	-526

Under året har 55 Mkr (54) i räntor avseende investeringar i projekt aktiverats. Vid aktivering har den genomsnittliga räntenivån använts, vilken uppgår till 3,5 % (3,9).

Värdeförändringar finansiella derivatinstrument	2012	2011
Realiserade	-	3
Orealiserade	-72	-327
Summa värdeförändringar	-72	-324

Värdeförändringar avser i huvudsak finansiella derivatinstrument som värderas till marknadsvärde.

Finansnettot inklusive värdeförändringar uppgår till -604 Mkr (-813).

NOT 15. Skattekostnad/intäkt

Gällande skattesats för aktiebolag i Sverige är 26,3 % till och med 2012. Skatten i resultaträkningen fördelas på två poster, aktuell samt uppskjuten skatt. Aktuell skatt beräknas på bolagets skattepliktiga resultat, vilket skiljer sig från det redovisade resultatet. Detta beror främst på möjligheten att nyttja:

- skattemässiga avskrivningar
- skattemässigt avdrag för vissa ombyggnationer på fastigheter vilka aktiveras redovisningsmässigt
- koncernens befintliga skattemässiga underskottsavdrag.

Den aktuella skatt, d v s betald skatt, som uppkommer beror på att några dotterbolag inte har skattemässiga koncernbidragsmöjligheter. Uppskjuten skatt beräknas enligt balansräkningsmetoden på alla temporära skillnader som uppkommer mellan redovisade och skattemässiga värden på tillgångar och skulder. Uppskjuten skattefordran avser värdet av underskottsavdrag i koncernbolag. Uppskjuten skatteskuld avser skillnader mellan redovisade värden respektive skattemässiga restvärden på koncernens fastigheter. Uppskjutna skattefordringar och uppskjutna skatteskulder värderas i Balansräkningen till nominella belopp och görs enligt de skatteregler och skattesatser som är beslutade. Per bokslutsdagen har omvärdering av uppskjuten skatt skett till den nya beslutade bolagsskatten om 22,0 %. Summan av den redovisade skatten i resultaträkningen kan avvika från nominell skatt i de fall det finns redovisade intäkter och kostnader som inte är skattepliktiga alternativt ej avdragsgilla eller p g a andra skattemässiga justeringar, vilket främst är hänförligt till att avyttring av dotterbolag ej är skattepliktigt.

NOT 15. Skattekostnad/intäkt, forts.

Skatt redovisad i resultaträkningen

Mkr	2012	2011
Aktuell skatt	-1	-1
Uppskjuten skatt	327	-186
Summa skatt	326	-187

Skatteposter som redovisats i övrigt totalresultat

Mkr	2012	2011
Uppskjuten skatt hänförlig till:		
Värdeförändring kassaflödessäkringar	-1	-1
Omräkningsdifferens	-	-1
	-1	-2

Skillnad mellan koncernens redovisade skatt och skatt baserad på gällande skattesats, 26,3 %

Mkr	2012	2011
Redovisat resultat före skatt	1 601	923
Skatt enligt gällande skattesats	-421	-243
Skatteeffekt av:		
Ej avdragsgilla kostnader	-9	-14
Ej avdragsgilla nedskrivningar	-33	-
Justering skatt föregående år	122	-67
Reverserade nedskrivningar	10	-
Ej skattepliktigt resultat avyttrade fastigheter	253	120
Förvärv av bolag	11	8
Pensionsåtagande tryggt via kapitalförsäkring	1	6
Övriga poster	-	3
Omvärdering till 22 %	392	-
Skatt på årets resultat i resultaträkningen	326	-187

Fördelning av uppskjuten och aktuell skatt

Mkr	2012		2011	
	Underlag aktuell skatt	Underlag uppskjuten skatt	Underlag aktuell skatt	Underlag uppskjuten skatt
Resultat före skatt	1 601		923	
Skattemässigt avdragsgilla:				
Ombyggnationer	-188	188	-196	196
Avskrivningar	-219	219	-218	218
Överavskrivningar	-504	504	-	-
Nedskrivningar och reverseringar	129	-38	-42	62
Försäljning fastigheter	-154	-811	-21	-435
Orealiserad värdeförändring, fastigheter	-1 198	1 198	-849	849
Orealiserad värdeförändring, finansiella derivatinstrument	64	-64	342	-342
Realiserad värdeförändring, finansiella derivatinstrument	12	-12	-	-
Omvärdering elcertifikat	-17	17	14	-14
Övriga ej avdragsgilla kostnader	32	-4	21	-23
Övriga koncernmässiga justeringar	3	-3	-	-
Förvärv av bolag	-	-41	-	-29
Justering skatt tidigare år	-	-462	-	255
Löpande skattemässigt resultat	-439	691	-26	737
Årets förändring av underskottsavdrag	443	-443	31	-31
Skattepliktigt resultat	4	248	5	706
Årets skatt	-1	-65	-1	-186
Omvärdering till 22 %		392		-
Årets skatt i resultaträkningen	-1	327	-1	-186

NOT 16. Immateriella anläggningstillgångar

Immateriella tillgångar avser aktiverade kostnader för programvaror.

Mkr	12-12-31	11-12-31
Ingående anskaffningsvärde	33	35
Årets investeringar	3	5
Årets försäljningar/utrangeringar	-	-7
Utgående ackumulerade anskaffningsvärde	36	33
Ingående avskrivningar	-24	-29
Årets avskrivningar	-4	-3
Årets försäljningar/utrangeringar	-	7
Utgående ackumulerade avskrivningar	-28	-24
Bokfört värde vid årets slut	8	9

NOT 17. Fastigheter

Mkr	12-12-31	11-12-31
Redovisat värde vid årets början	26 296	23 637
Årets förvärv	617	1 908
Årets byggnationer	1 193	1 125
Årets försäljningar	-1 624	-1 224
Orealiserade värdeförändringar	1 198	849
Redovisat värde vid årets slut	27 680	26 296

Aktiverade räntor under året uppgår till 43 Mkr (38). Den genomsnittliga räntesatsen uppgår till cirka 3,5 % (3,9).

Fördelning värdeförändring förvaltningsfastigheter

Mkr	12-12-31	11-12-31
Avkastningsförändring	479	-
Kapitalisering av driftnettoförändring	524	704
Framtida investeringsbehov	-98	-16
Färdigställda projekt	293	162
Orealiserad värdeförändring	1 198	849
Realiserade värdeförändringar	208	58
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	1406	907

Under 2012 har Wallenstam sålt fastigheter till ett värde som i genomsnitt efter beaktande av årets investeringar översteg föregående års värdering med 13 % (5).

Mkr	12-12-31	11-12-31
Taxeringsvärden		
Byggnad	7 215	7 341
Mark	3 175	3 129
Tomträtt	2 828	2 683
Summa taxeringsvärde	13 218	13 153

Investeringsåtaganden

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

Mkr	12-12-31	11-12-31
Investeringar	482	273

NOT 17. Fastigheter, forts.

Värderingsmodell

Wallenstam redovisar förvaltningsfastigheterna till ett bedömt marknadsvärde. Wallenstam har internt värderat fastighetsbeståndet. En fullständig värdering görs för varje fastighet i samband med varje kvartals- och årsboksut. Värderingen görs enligt en avkastningsvärdering, vilket innebär att varje enskild fastighets driftnetto divideras med avkastningskravet för den aktuella fastigheten. Olika avkastningskrav har använts för olika marknader och för olika typer av fastigheter.

Vid varje värderingstillfälle justeras beräkningen för de fall väsentliga förändringar i underliggande faktorer skett, såsom avkastningskrav, hyresnivå, uthyrningsgrad, effekter av kontrakterade försäljningar och färdigställda ombyggnationer. Omvärdering av nyproduktionsprojekt görs successivt i förhållande till hur stor del av fastigheten som har övergått i förvaltning. Wallenstam medverkar årligen i ett väsentligt antal fastighetstransaktioner vilket ger en god avstämning av marknaden. I samband med avslutad affär görs avstämning mot gjorda värderingar. Wallenstam följer även löpande genomförda fastighetstransaktioner i relevanta områden.

Wallenstams värderingsmodell

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

* Hyresvärdet beräknas utifrån budgeterad hyra 2013 med avdrag för aktuell vakans.

Driftnetto

Driftnettoförbättringen är delvis hänförligt högre hyror och delvis till sänkta driftskostnader. Wallenstams bostadsbestånd är fullt uthyrt och årets hyresförhandlingar resulterade i en genomsnittlig höjning för 2012 på 2,79 % i Göteborg, 2,20 % i Helsingborg samt 2,93 % i Stockholm. Hyresnivåerna för Wallenstams lokaler har i jämförbart bestånd ökat med cirka 2 % mot föregående år.

Grunder för att fastställa förväntade avkastningskrav

Avkastningskravet är olika för olika fastigheter beroende på marknader och typer av fastigheter. Avkastningsvärderingen görs uppdelat på bostads- och lokalyta med olika avkastningskrav på respektive yta. Analyser och jämförelser görs mot aktuell prisstatistik för liknande objekt. Wallenstam genomför årligen ett väsentligt antal fastighetstransaktioner vilket ger en god avstämning av marknaden. I samband med avslutad affär görs avstämning mot gjorda värderingar. Wallenstam följer även löpande genomförda fastighetstransaktioner i relevanta områden.

Fastigheter som genomgår en omfattande ombyggnad värderas initialt till värde före ombyggnad samt därefter med beaktande av nedlagda kostnader för ombyggnadsprojektet. Värdering till marknadsvärde görs när byggnaden färdigställts eller när avgörande förutsättningar som hyresnivå och driftnetto med rimlig säkerhet kan fastställas.

Bedömt marknadsvärde för nyproduktionsprojekt belastas inledningsvis med ett riskpåslag på avkastningskravet om 0,5%-enheter jämfört med en förvaltningsfastighet i samma läge. Detta görs med anledning av den osäkerhet som finns avseende budgeterade utgifter för t ex avslutande produktionskostnader och drift för dessa fastigheter initialt. Efter en period i drift då faktiska förhållanden är kända görs en förnyad prövning av avkastningskravet.

Avdrag utifrån avkastningsvärdet görs för bedömt framtida investeringsbehov.

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

NOT 17. Fastigheter, forts.

Fastighetstyp	Ort	Avkastningskrav, %	%	Fastighetsvärde, Mkr
Bostäder	Göteborg	3,25-6,50	19	5 293
Bostäder	Stockholm	3,25-6,00	33	9 038
Bostäder	Helsingborg	3,25-6,25	4	1 176
Kommersiella fastigheter		5,00-8,50	44	12 173
			100	27 680

Genomsnittlig avkastning bostäder	3,8
Genomsnittlig avkastning kommersiellt bestånd	5,8

Känslighetsanalys

Verkligt värde är en bedömning av ett sannolikt försäljningspris på marknaden vid en viss värderingstidpunkt. Det verkliga priset kan dock endast fastställas när en transaktion är genomförd och betald. För att visa på osäkerheten kring uppskattningar av ett marknadsvärde anges ofta ett värdeintervall som normalt brukar anges till +/- 5–10 %. Detta kan dock variera beroende bland annat på marknadssituation, fastighetens standard och investeringsbehov. Wallenstam har per den 31 december 2012 värderat förvaltningsfastigheterna till 27 680 Mkr och med ett osäkerhetsintervall om +/- 5-10 % så innebär det att det bedömda verkliga värdet varierar med +/- 1,4 Mdr och +/- 2,8 Mdr vid +/- 5 % respektive +/- 10 %.

Vidare så medför en förändring av avkastningskravet en väsentlig påverkan på värderingen. Vid 0,25 %-enheters förändring av avkastningskravet förändras fastigheternas värde med cirka 1,3–1,5 Mdr vilket motsvarar ett substansvärde om cirka 9 kr per aktie vid ökning och -8 kr per aktie vid sänkning (8 respektive -7), jämför efterföljande tabell.

Fastighetsvärde vid andra avkastningskrav

Mkr	2012	2011
0,5 %-enhet lägre	30 896	29 155
0,25 %-enhet lägre	29 186	27 621
Vår bedömning	27 680	26 296
0,25 %-enhet högre	26 342	25 056
0,5 %-enhet högre	25 146	23 970

NOT 18. Vind- och vattenkraftverk

Mkr	12-12-31	11-12-31
Ingående anskaffningsvärde	1 612	1 211
Omklassificering	-62	-
Årets investeringar	615	414
Årets försäljningar	-45	-13
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	2 120	1 612
Ingående avskrivningar	-64	-32
Årets avskrivningar	-50	-32
Utgående ackumulerade avskrivningar	-114	-64
Ingående nedskrivningar	-	-
Årets nedskrivningar	-100	-
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-100	-
Bokfört värde vid årets slut	1 906	1 548
Framtida investeringsåtagande	415	560

En nedskrivningsprövning baseras på beräkning av nyttjandevärde. Detta värde bygger på kassaflödesprognoser för de kommande fem åren och en terminalperiod. Kassaflöden påverkas av kommersiella faktorer som bl a marknadstillväxt, konkurrenskraft, priser, marginaler, kostnadsutveckling, investeringsnivåer och rörelsekapitalbindning. Vid diskonteringen tillkommer bedömning av finansiella faktorer som ränteläge, lånekostnader, marknadsrisk, betavärden och skattesatser.

Antaganden som gjorts i prövningen är styrelsens bästa bedömning i nuläget av de ekonomiska förhållandena som förväntas råda under prognosperioden. Nuvarande marknadsförutsättningar, d v s främst priser på el- och elcertifikat, gör att en prognos för kommande perioder är svårbedömd. De första fem åren 2013-2017 baseras på av styrelsen fastställda interna prognoser och för perioden därefter har använts en genomsnittlig tillväxt takt på 2–3 % för terminalperioden. Känslighetsanalyser har genomförts.

Värdering har skett genom att vindkraftparkernas återvinningsvärde identifierats motsvarande nyttjandevärdet med avkastningskrav efter skatt motsvarande 9 %. Valet av avkastningskrav reflekterar concernens initiala avsikt att genomföra dessa investeringar delvis som en hedge mot en viktigt kostnadskomponent inom fastighetsförvaltningen, det vill säga el. Värdering har skett per vindpark vilket motsvarar lägsta kassagenererande enhet. Diskonterade kassaflöden jämförs med bokfört värde per kassaflödesgenererande enhet.

2012 års prövning visade att det föreligger ett nedskrivningsbehov. Under året har investeringar i vindkraftparker skrivits ned med totalt 100 Mkr vilket främst är en följd av låga marknadspriser för el. Totalt omfattas fyra vindparker av nedskrivningarna.

NOT 19. Inventarier

Mkr	12-12-31	11-12-31
Ingående anskaffningsvärde	74	78
Årets investeringar	3	4
Årets försäljningar/utrangeringar	-1	-8
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	76	74
Ingående avskrivningar	-26	-28
Årets avskrivningar	-5	-5
Årets försäljningar/utrangeringar	-	7
Utgående ackumulerade avskrivningar	-31	-26
Ingående nedskrivningar	-2	-2
Årets nedskrivningar	-	-
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-2	-2
Bokfört värde vid årets slut	43	46

NOT 20. Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav

Mkr	12-12-31	11-12-31
Ingående anskaffningsvärde	249	218
Årets investeringar	164	28
Årets värdeförändring	-19	2
Omklassificering	8	-
Bokfört värde vid årets slut	402	249

Andra långfristiga värdepapper utgörs av aktier och andelar i Platzer 150 Mkr, Solar 10 Mkr, Eolus Vind AB 14 Mkr, Triventus AB 5 Mkr och övriga andelar 17 Mkr samt 175 Mkr i specialinlåning och 23 Mkr i K-försäkringar pantsatta för framtida åtaganden. Fordringar i intressebolag ingår med totalt 8 Mkr.

Långfristiga fordringar

Mkr	12-12-31	11-12-31
Ingående anskaffningsvärde	354	161
Nya fordringar	63	591
Omklassificeringar till kortfristigt	-6	-156
Amorteringar	-13	-242
Bokfört värde vid årets slut	398	354

Långfristiga fordringar utgörs främst av reversfordringar. Vägda genomsnittliga effektiva räntesatser på räntebärande långfristiga fordringar uppgick till 2,88 % (2,07). Samtliga långfristiga fordringar följer betalningsplan. Inga nedskrivningsbehov anses föreligga för långfristiga fordringar. Det föreligger inga förfallna långfristiga fordringar.

NOT 21. Immateriella omsättningstillgångar

Elcertifikat	2012	2011
Redovisat värde vid årets början	23	14
Årets produktion	31	21
Årets makulering	-3	-4
Årets förvärv	-	1
Årets försäljning	-12	-6
Orealiserade värdeförändringar	10	-4
Bokfört värde vid årets slut	49	23

NOT 22. Kundfordringar

Mkr	12-12-31	11-12-31
Kundfordringar	26	26
Avgår reservering för värdeminskning i fordringar	-9	-7
Bokfört värde vid årets slut	17	18

Avsättningar för osäkra fordringar

Mkr	12-12-31	11-12-31
Avsättningar vid årets början	-7	-8
Konstaterade förluster	2	2
Reservering för befarade förluster	-5	-2
Återförda outnyttjade belopp	1	1
Avsättningar vid årets slut	-9	-7

Förfallna kundfordringar mer än två månader är 9 Mkr (7).

NOT 23. Övriga fordringar

Mkr	12-12-31	11-12-31
Fordringar avseende fastighetsaffärer	123	-
Övriga fordringar	17	64
Reversfordringar	91	156
Bokfört värde vid årets slut	231	220

Utöver en fordran av en fastighetsförsäljning till en bostadsrättsförening utgörs övriga fordringar främst av fordran ombyggnadstillägg. Fordran mot bostadsrättsföreningen kommer att regleras i samband med att byggnationen färdigställts. Det föreligger inga förfallna övriga fordringar.

NOT 27. Eget kapital

Specifikation över förändring av eget kapital återfinns i rapporten Förändring eget kapital, vilken följer närmast efter balansräkningen.

Antal aktier	A-aktier	B-aktier	Totalt antal	Varav aktier i eget förvar	Utestående aktier	Kvotvärde kr
Antal 2011-12-31	17 250 000	154 750 000	172 000 000	200 000	171 800 000	
Återköp	-	-	-	1 800 000	-1 800 000	
Indragning	-	-	-	-	-	
Antal 2012-12-31	17 250 000	154 750 000	172 000 000	2 000 000	170 000 000	1,00

Aktiekapitalet i Wallenstam AB består av 17 250 000 A-aktier med tio röster vardera, samt 154 750 000 B-aktier med en röst vardera. På balansdagen uppgick antalet återköpta aktier till 2 000 000. Under 2012 har 1 800 000 aktier återköpts till en genomsnittkurs om 69,83 kr.

Föreslagen utdelning för verksamhetsåret 2012 är 1,25 kr per aktie (1,20).

Resultat per aktie

Redovisat resultat per aktie har beräknats genom att årets resultat har delats med genomsnittligt antal utestående aktier under året. I koncernen används nettoresultat hänförligt till moderföretagets aktieägare vid beräkningen av resultat per aktie.

Specifikation av använda parametrar

	2012	2011
Årets resultat exkl andel hänförligt till innehavare utan bestämmande inflytande, Mkr	1 927	736
Genomsnittligt antal aktier på balansdagen, tusental	171 084	171 908
Resultat per aktie, kr	11,3	4,3

Utspädning förekommer ej

NOT 24. Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Mkr	12-12-31	11-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	2	1
Förutbetalda driftkostnader	20	15
Förutbetalda administrationskostnader	20	16
Förutbetalda kostnader i samband med affärer	31	5
Förutbetalda hyreskostnader	7	-
Upplupna ränteintäkter	15	26
Bokfört värde vid årets slut	95	62

NOT 25. Andelar

Mkr	12-12-31	11-12-31
Ingående anskaffningsvärde	52	35
Årets investeringar	282	61
Årets försäljningar	-146	-44
Bokfört värde vid årets slut	188	52

Andelarna består av innehav i bostadsrättsföreningar.

NOT 26. Kassa och bank/Checkräkningskredit

Mkr	12-12-31	11-12-31
Kassa och bank	194	86
Beviljat belopp	400	400
Utnyttjad belopp	-	-51
Disponibelt belopp checkräkningskredit	400	349
Disponibel likviditet	594	435

NOT 28. Uppskjuten skatt

Mkr	12-12-31		11-12-31	
	Underlag	Skatt 26,3%	Underlag	Skatt 26,3%
Uppskjuten skattefordran				
Vid årets ingång	4 131	1 086	3 872	1 017
Årets förändring underskottsavdrag	443	117	31	8
Avyttrade underskott	-1	-	-	-
Förvärvade underskott	-	-	24	6
Justering skatt tidigare år	483	127	-245	-64
Pensionsåtagande tryggade via kapitalförsäkring	4	1	23	6
Temporära skillnader derivat	70	18	-	-
Omrubricering	15	4	425	112
Vid årets utgång	5 145	1 353	4 131	1 086
Omvärdering till 22 %		-222		-
Vid årets utgång enligt balansräkningen	5 145	1 131	4 131	1 086

Mkr	12-12-31		11-12-31	
	Underlag	Skatt 26,3%	Underlag	Skatt 26,3%
Uppskjuten skatteskuld				
<i>Fastigheter</i>				
Vid årets ingång	12 770	3 358	11 856	3 118
Årets ombyggnationer	188	49	196	52
Årets avskrivningar	221	58	220	58
Nedskrivningar och reverseringar	-38	-10	62	16
Årets värdeförändring	1 198	315	849	223
Årets återläggning p.g.a. försäljning	-811	-213	-440	-116
Justering skatt tidigare år	38	10	4	1
Förvärv under året	323	85	599	157
Vid årets utgång	13 889	3 652	13 346	3 510
Avgår, hänförligt till tillgångsförvärv	-364	-96	-576	-151
Vid årets utgång	13 525	3 557	12 770	3 358
Omvärdering till 22 %		-582		-
Vid årets utgång enligt balansräkningen	13 525	2 975	12 770	3 358
<i>Finansiella instrument och aktier</i>				
Vid årets ingång	7	2	-90	-24
Årets värdeförändring	-7	-2	-328	-86
Omrubricering	-	-	425	112
Vid årets utgång	-	-	7	2
<i>Vindkraftverk</i>				
Vid årets ingång	203	53	224	59
Årets överavskrivningar	504	133	-	-
Årets värdeförändring	17	4	-31	-9
Förvärv under året	-	-	15	4
Omvärdering av andelar i utländska dotterbolag	2	1	-	-
Övriga justeringar	-2	-1	-5	-2
Omrubricering	15	4	-	-
Vid årets utgång	739	194	203	53
Omvärdering till 22 %		-32		-
Vid årets utgång enligt balansräkningen	739	162	203	53
Summa uppskjuten skatteskuld		3 137		3 413
Netto uppskjuten skatt				
Vid årets ingång	8 850	2 327	8 119	2 135
Årets förändring	270	71	731	192
Vid årets utgång	9 120	2 398	8 850	2 327
Omvärdering till 22 %		-392		-
Vid årets utgång enligt balansräkningen	9 120	2 006	8 850	2 327

NOT 29. Övriga avsättningar

	12-12-31	11-12-31
Kapitalvärde av pensionsåtaganden	23	17
Övriga	5	1
Bokfört värde vid årets slut	28	18

NOT 30. Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Mkr	12-12-31	11-12-31
Upplupna lönekostnader	25	23
Upplupna räntekostnader	63	73
Upplupna driftkostnader	68	67
Upplupna administrationskostnader	8	5
Förutbetalda hyresintäkter	148	185
Upplupna kostnader i samband med fastighetsaffärer	6	-
Bokfört värde vid årets slut	318	354

NOT 31. Ställda säkerheter

	12-12-31	11-12-31
Fastighetsinteckningar avseende fastighetsbundna krediter	15 407	15 502
Pensionsåtagande	23	18
Vindkraftverk	1 556	1 173
Spärrade bankmedel	-	30
Summa ställda säkerheter	16 986	16 723

NOT 32. Eventualförpliktelser

Ansvar finns för att investeringsmoms i lokaler avseende momspliktiga hyresgäster ska återläggas då lokal uthyres till icke momspliktig hyresgäst. Belopp går ej att fastställa.

Övriga eventualförpliktelser avser delägaransvar för samfällighetsföreningars skulder om 4 Mkr (4) samt garantiförbindelse Fastigo 2 Mkr (-).

NOT 33. Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har justerats för ej likviditetspåverkande poster för att visa verksamhetens in- och utbetalningar. Den löpande verksamheten har justerats med förändringar i interimsposter, uppskjuten skatt och avskrivningar. Justering har även gjorts för värdeförändring förvaltningsfastigheter då dessa ej är likviditetspåverkande.

Investeringsverksamheten har justerats för ännu ej betalda investeringar.

Finansieringsverksamheten har justerats för säljarreverser vid fastighetsaffärer och förändring av interimsposter.

	2012	2011
Justeringsposter ej kassaflödespåverkande		
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	-1 406	-885
Realiserat resultat försäljning övriga tillgångar	-18	-22
Av- och nedskrivningar	159	40
Övriga justeringar	3	1
	-1 262	-866
Erhållna räntebetalningar och räntebidrag		
Erhållna ränteintäkter	48	30
Erhållna räntebidrag	-	1
Realiserade finansiella derivat	2	3
	50	34
Förvärv av fastigheter och byggnadsinvesteringar		
Årets investeringar	-1 710	-3 033
	-1 710	-3 033
Försäljning av fastigheter och materiella anläggningstillgångar		
Försäljning av fastigheter och andelar	1 989	1 298
Försäljning av vindkraftverk	-	13
Omkostnader	-186	-16
	1 803	1 294
Likvida medel		
Kassa och bank	194	86
Outnyttjade krediter vid årets slut	400	349
	594	435
Checkräkningskredit totalt	400	400

NOT 34. Företagsförvärv och försäljning av bolag

Under året har Wallenstam förvärvat ett antal fastigheter "satt på bolag". För årets samtliga transaktioner har bedömning gjorts att det är tillgångsförvärv. På motsvarande sätt har ett antal fastigheter avyttrats. Upplysningar avseende tillgångsförvärv och försäljningar av fastigheter framgår av not 17.

MODERBOLAGETS RESULTATRÄKNING

Mkr	Not	2012	2011
Förvaltningsintäkter	2	271	255
Förvaltning- och administrationskostnader	3, 4, 5, 6	-305	-264
Hysesintäkter		76	77
Driftkostnader	7	-28	-25
Resultat före avskrivningar		14	43
Avskrivningar fastigheter	12	-6	-6
Rörelseresultat fastighetsförvaltningen		8	37
Rörelseresultat		8	37
Resultat från andelar i koncernföretag	8	3 201	16
Ränteintäkter och liknande resultatposter	9	861	904
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-867	-846
Realiserad värdeförändring derivatinstrument		-	3
Orealiserad värdeförändring derivatinstrument		-70	-425
Finansnetto		3 125	-348
Resultat före skatt		3 133	-311
Koncernbidrag		-247	-41
Skatt på årets resultat	10	168	-64
Årets resultat		3 054	-416
Totalresultat		3 054	-416

MODERBOLAGETS BALANSRÄKNING

Mkr	Not	12-12-31	11-12-31
TILLGÅNGAR			
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Immateriella anläggningstillgångar			
Aktiverade kostnader datorprogram	11	8	9
		8	9
Materiella anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	12	845	833
Inventarier	12	14	16
		859	849
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar dotterföretag	13, 14	6 842	4 705
Andelar övriga koncernföretag	15	-	-
Fordringar hos övriga koncernföretag	13	9 502	10 507
Finansiella derivatinstrument	16	2	3
Andra långfristiga värdepappersinnehav	13	212	207
Uppskjuten skattefordran	20	374	213
		16 932	15 635
Summa anläggningstillgångar		17 799	16 493
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Övriga fordringar		2	1
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	17	61	64
Kassa och bank	18	166	11
Summa omsättningstillgångar		229	76
Summa tillgångar		18 028	16 569
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
BUNDET EGET KAPITAL			
Aktiekapital	19	172	115
Reservfond		120	120
Summa bundet eget kapital		292	235
FRITT EGET KAPITAL			
Balanserad vinst		2 112	2 917
Årets resultat		3 054	-416
Summa fritt eget kapital		5 166	2 501
Summa eget kapital		5 457	2 735
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Lån	21	627	1 831
Skulder till övriga koncernföretag		6 015	6 132
Avsättning för pensioner		23	18
Finansiella derivatinstrument	16	490	421
Övriga skulder		42	21
Summa långfristiga skulder		7 197	8 423
KORTFRISTIGA SKULDER			
Lån	21	5 249	5 286
Finansiella derivatinstrument	16	7	7
Leverantörsskulder		26	22
Övriga skulder		15	10
Upplupna kostnader förutbetalda intäkter	22	77	85
Summa kortfristiga skulder		5 374	5 411
Summa eget kapital och skulder		18 028	16 569
STÄLLDA SÄKERHETER	23	3 239	5 764
ANSVARSFÖRBINDELSER	24	10 249	7 886

MODERBOLAGETS FÖRÄNDRING EGET KAPITAL

Mkr	Bundet eget kapital		Fritt eget kapital	Summa eget kapital
	Aktiekapital	Reservfond		
Förändring eget kapital 2011				
Belopp vid årets ingång	118	117	3 147	3 381
Årets resultat	-	-	-416	-416
Transaktioner med bolagets ägare				
Nedsättning av aktiekapital	-3	3	-	-
Utdelning	-	-	-200	-200
Återköp/försäljning egna aktier (inklusive kostnader)	-	-	-29	-29
Belopp vid årets utgång	115	120	2 501	2 735
Förändring eget kapital 2012				
Belopp vid årets ingång	115	120	2 501	2 735
Årets resultat	-	-	3 054	3 054
Transaktioner med bolagets ägare				
Fondemission	57	-	-57	-
Utdelning	-	-	-206	-206
Återköp/försäljning egna aktier (inklusive kostnader)	-	-	-126	-126
Belopp vid årets utgång	172	120	5 166	5 457

MODERBOLAGETS KASSAFLÖDESANALYS

Mkr	Not	2012	2011
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat fastighetsförvaltningen		8	37
Justeringsposter ej kassaflödespåverkande	25	47	4
Utdelning från dotterbolag		3 349	83
Erhållna räntebetalningar och räntebidrag		861	908
Betalda räntor		-877	-845
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		3 388	186
Förändring av rörelsekapital			
Kortfristiga fordringar		-6	-2
Kortfristiga skulder		-42	50
Kassaflöde från den löpande verksamheten		3 340	235
Investeringsverksamheten			
Förvärv av fastigheter		-4	-
Förvärv andelar		-1 475	-5 030
Uttag/insatt andelar		-811	2 216
Byggnadsinvesteringar		-15	-14
Försäljning av fastigheter/inventarier/immateriella tillgångar		-	-
Investering av fastigheter/inventarier/immateriella tillgångar		-6	-9
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-2 311	-2 837
Finansieringsverksamheten			
Återköp av egna aktier		-126	-29
Koncernbidrag		-247	-315
Utdelning		-206	-200
Upptagna långfristiga skulder		1 609	409
Amortering lån		-2 799	-553
Förändring långfristiga fordringar		-	-6
Förändring skulder koncernbolag		-117	2 365
Förändring fordringar koncernbolag		1 012	627
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-874	2 298
Förändring likvida medel		155	-304
Kassa och bank vid årets början		11	315
Årets förändring		155	-304
Kassa och bank vid årets slut		166	11
Outnyttjad checkkredit vid årets slut		400	349
Disponibel likviditet		566	360

MODERBOLAGETS REDOVISNINGSPRINCIPER OCH NOTER

NOT 1. Redovisningsprinciper

Moderföretaget har upprättat årsredovisningen enligt Årsredovisningslagen (1995:1554) och Rådet för finansiell rapporterings rekommendation RFR 2 Redovisning för juridisk person. RFR 2 innebär att moderföretaget i årsredovisningen för den juridiska personen ska tillämpa samtliga av EU antagna IFRS och uttalanden så långt detta är möjligt inom ramen för årsredovisningslagen, tryggandelagen och med hänsyn till sambandet mellan redovisning och beskattning. Rekommendationen anger vilka undantag från och tillägg till IFRS som ska göras.

Skillnader mellan koncernens och moderföretagets redovisningsprinciper

Tillämpade redovisningsprinciper framgår av tillämpliga delar av koncernens not 1, sid. 62 med följande tillägg för moderbolaget enligt nedan. De efterföljande angivna redovisningsprinciperna för moderföretaget har tillämpats konsekvent på samtliga perioder som presenteras i moderföretagets finansiella rapporter.

Ändrade redovisningsprinciper

Wallenstam AB tillämpar reglerna för redovisning av koncernbidrag i enlighet med alternativregeln i RFR 2, se vidare nedan under koncernbidrag. Föregående år redovisades dessa som finansiella intäkter och kostnader. Jämförelseuppgifter för 2011 i resultaträkningen har ändrats på motsvarande sätt. Övriga förändringar har inte haft någon väsentlig effekt på moderbolagets finansiella rapporter.

Klassificering och uppställningsformer

Moderföretagets resultaträkning och balansräkning är uppställda enligt årsredovisningslagens scheman. Skillnaden mot IAS 1 Utformning av finansiella rapporter som tillämpas vid utformningen av koncernens finansiella rapporter är främst redovisning av finansiella intäkter och kostnader, anläggningstillgångar (främst Förvaltningsfastigheter), eget kapital samt förekomsten av avsättningar som egen rubrik i balansräkningen.

Intäkter

Moderbolagets nettoomsättning består i huvudsak av ersättning för utförda administrations- och projektledningstjänster till övriga koncernföretag samt hyresintäkter. Samtliga intäkter redovisas i den period de avser.

Anticiperade utdelningar

Anticiperad utdelning från dotterbolag redovisas i de fall moderbolaget ensamt har rätt att besluta om utdelningens storlek och moderbolaget har fattat beslut om utdelningens storlek innan moderbolaget publicerar sina finansiella rapporter.

Immateriella anläggningstillgångar

Utgifter för programvaror som utvecklats för koncernens räkning, balanseras som immateriell tillgång om de har troliga ekonomiska fördelar under senare år. Balanserade utgifter för förvärvade programvaror skrivs av planenligt med 20 % på anskaffningsvärdet över nyttjandeperioden. Tillgångarnas nyttjandeperiod, avskrivningsmetod och restvärde bedöms löpande. Avskrivningarna ingår i resultaträkningens post förvaltnings- och administrationskostnader. Programvaror av standardkaraktär och årliga licenser kostnadsförs.

Förvaltningsfastigheter

Moderbolagets förvaltningsfastigheter värderas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerade planenliga avskrivningar över nyttjandeperioden och med erforderliga nedskrivningar. Planenliga avskrivningar görs med 1 % på byggnader.

Anskaffningsvärdet utgörs av förvärvspris, lagfartskostnader och värdehöjande förbättringsåtgärder. Den ränta som uppkommer under produktionsstiden för större ny-, till- eller ombyggnader aktiveras. Den aktiverade räntan beräknas utifrån genomsnittligt vägd upplåningskostnad. Endast utgifter som genererar bestående värdehöjning av fastigheterna aktiveras. Ombyggnadskostnader av underhållskaraktär kostnadsförs löpande och belastar resultatet.

Inventarier

Inventarier redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerade avskrivningar och eventuellt gjorda nedskrivningar. Avskrivning görs planenligt på anskaffningsvärdet över nyttjandeperiod. Avskrivning görs med 33 % på datorer, 10 % på möbler och 20 % på övriga inventarier. Inventariernas nyttjandeperiod, avskrivningsmetod och restvärde bedöms löpande. Avskrivningar redovisas i förvaltnings- och administrationskostnader.

Värdering av förvaltningsfastigheter och inventarier.

Redovisat värde för förvaltningsfastigheter och inventarier prövas beträffande eventuellt nedskrivningsbehov när händelser eller ändrade förutsättningar indikerar att det redovisade värdet eventuellt inte kommer att kunna återvinnas. Om det finns sådana indikationer och om det redovisade värdet överstiger det förväntade återvinningsvärdet skrivs tillgångarna ner till återvinningsvärdet.

Andelar i dotterbolag

Andelar i dotterföretag redovisas i moderbolaget till anskaffningsvärdemetoden.

Som intäkt från dotterbolag redovisas erhållna utdelningar under förutsättning att dessa härrör från vinstmedel som intjänats efter förvärvet. Utdelningar som överstiger dessa intjänade vinstmedel betraktas som en återbetalning av investeringen och reducerar andelens redovisade värde.

I de fall redovisat värde på andelarna överstiger dotterbolagens verkliga värde, sker nedskrivning som belastar resultaträkningen. I de fall en tidigare gjord nedskrivning inte längre är motiverad sker återföring av denna.

I samband med koncerninterna omstruktureringar kan värdeöverföringar mellan dotterbolag uppkomma varvid justering av bokfört värde på aktier i dotterbolag kan bli aktuellt. Dessa transaktioner redovisas i balansräkningen i enlighet med RR 1:00 p38.

Under året har redovisningen för de kommanditbolag där Wallenstam AB är komplementär setts över med avseende på vad som är andel i kommanditbolaget och vad som är fordran/skuld gentemot dessa koncernbolag. Efter genomgången har omförelse skett så att fordringar och skulder redovisas som sådana och det som avser för dotterbolaget erlagd köpeskilling jämte eget kapital transaktioner redovisas som andel i dotterbolag. Jämförelseuppgifter för 2011 i balansräkningen har ändrats på motsvarande sätt.

Finansiella instrument

Moderbolag som omfattas av koncernredovisning ska enligt RFR2 redovisa vissa finansiella instrument till verkligt värde. Då Wallenstam inte tillämpar säkringsredovisning avseende räntederivat redovisas alla värdeförändringar direkt bland finansiella intäkter och kostnader i resultaträkningen.

Fordringar

Fordringar upptas till de belopp varvid de förväntas inflyta.

Skulder

Skulder redovisas i balansräkningen till nominellt belopp.

Koncernbidrag

Wallenstam AB redovisar erhållna respektive lämnade koncernbidrag som bokslutsdisposition i resultaträkningen.

Aktieägartillskott

Aktieägartillskott redovisas hos moderbolaget (givaren) som en ökning av aktiers bokförda värde och hos dotterbolaget (mottagaren) som en ökning av fritt eget kapital. Värdet på de lämnade aktieägartillskotten som aktiverats av moderbolaget prövas i enlighet med vad som framgår ovan under Andelar i dotterbolag.

Ansvarsförbindelser

Ansvarsförbindelser till förmån för dotterbolag, är finansiellt garantiavtal och redovisas i enlighet med RFR 2 Redovisning för juridiska personer, d v s de redovisas inte som en avsättning utan istället lämnas upplysning.

NOT 2. Förvaltningsintäkter

Moderbolagets intäkter består i huvudsak av ersättning för utförda administrations- och projektledningstjänster till övriga koncernföretag. Av intäkterna utgör 271 Mkr (255) intäkter från koncernbolag.

NOT 3. Löner, andra ersättningar och sociala kostnader

Mkr	Grundlön	Förmåner	Rörliga ersättningar	Sociala kostnader	Pensionskostnader
2012					
Styrelsens ordförande	0,6	-	-	0,2	-
Styrelseledamöter	0,6	-	-	0,2	-
Totalt styrelsearvode	1,2	-	-	0,4	-
Vd i moderbolaget	3,5	0,5	-	1,9	1,4
Andra ledande befattningshavare, 5 personer	13,9	0,4	-	6,7	4,1
Övriga anställda	84,5	3,8	-	28,3	10,2
Summa	103,1	4,7	-	37,3	15,7
2011					
Styrelsens ordförande	0,6	-	-	0,2	-
Styrelseledamöter	0,6	-	-	0,2	-
Totalt styrelsearvode	1,2	-	-	0,4	-
Vd i moderbolaget	3,1	0,6	-	3,6	1,3
Andra ledande befattningshavare, 4 personer	10,1	0,8	-	5,8	4,2
Övriga anställda	80,1	4,5	-	27,7	9,5
Summa	94,5	5,9	-	37,5	15,0

Se koncernens not 8 för uppgifter om ersättningar, pensioner och avgångsvederlag samt ersättning till ledande befattningshavare.

NOT 4. Medelantal anställda, m m

	2012		2011	
	Medel- antal anställda	Varav kvinnor	Medel- antal anställda	Varav kvinnor
Antal anställda	187	105	183	103
	2012		2011	
	Antal	Varav kvinnor	Antal	Varav kvinnor
Styrelseledamöter	5	2	5	2
Vd och ledande befattningshavare	6	1	6	1

NOT 5. Transaktioner med närstående

Inköp och försäljning mellan koncernföretag

Moderbolaget utför administrativa tjänster till övriga koncernföretag. Intäkterna avseende dessa redovisas som förvaltningsintäkter, se not 2.

Moderbolaget har kostnader från övriga koncernföretag avseende el samt lokalhyra med 20 Mkr (20).

Moderbolaget hanterar för dotterbolagens räkning låneupphandlingar och räntederivat.

Utöver transaktioner med koncernbolag har närstående bolag till styrelseledamöter hyrt lokaler till marknadsmässiga villkor. Sammantaget uppgår detta ej till väsentliga belopp vare sig för Wallenstam eller respektive motpart.

Under januari 2012 genomfördes en närståendetransaktion då Wallenstam sålde en tidigare tjänstebostad i Göteborg till en vice vd och medlem i företagsledningen. Försäljningen skedde till marknadspris.

I slutet av året ingicks ett entreprenadavtal med ett bolag där en av Wallenstams styrelseledamöter indirekt är ägare samt där en närstående är ledamot i styrelsen. Avtalet är ingått på marknadsmässiga grunder.

NOT 6. Förvaltnings- och administrationskostnader

Förvaltnings- och administrationskostnaderna uppgår till 305 Mkr (264). I förvaltnings- och administrationskostnader ingår koncernens samtliga administrativa kostnader såsom exempelvis kontor- och lokalkostnader, personalkostnader, marknadsföring och revision.

Kostnader för personalens optionsprogram har belastat förvaltnings- och administrationskostnaderna med 20 Mkr (3).

Wallenstam anlitar Ernst & Young för revision och koncernens samtliga kostnader hanteras av moderbolaget och fördelas därefter ut till dotterbolagen.

Mkr	2012	2011
Revisionsuppdrag	1,0	1,6
Revisionsnära rådgivning	0,3	0,4
Skatterådgivning	0,1	0,4
Övriga uppdrag	0,2	0,6
Summa	1,6	3,0

NOT 7. Driftkostnader

Mkr	2012	2011
Värmekostnader	3	3
Övriga driftkostnader	6	8
Underhållskostnader	12	8
Fastighetsskatt	6	6
Summa driftkostnader	28	25

NOT 8. Resultat från andelar i koncernföretag

Avser resultat från dotterbolag med 199 Mkr (-74). Nedskrivning av dotterbolagsandelar har skett under året med 161 Mkr (-). Återförd nedskrivning av dotterbolagsandelar 12 Mkr (7). Utdelning från dotterbolag med sammanlagt 3 150 Mkr (83).

NOT 9. Ränteintäkter, -kostnader och liknande poster

Av finansiella intäkter och kostnader uppgår ränteintäkter från fordringar hos koncernföretag till 841 Mkr (884) och räntekostnader från skulder hos koncernföretag till 554 Mkr (525).

NOT 10. Skatt på årets resultat

Skatt redovisad i resultaträkningen

Mkr	2012	2011
Aktuell skatt	-	-
Uppskjuten skatt	168	-64
Summa skatt	168	-64
Redovisat resultat före skatt	2 886	-352
Skatt enligt gällande skattesats 26,3 %	-759	93
Skatteeffekt av:		
Ej avdragsgilla kostnader	-7	-118
Justering skatt föregående år	200	-15
Utdelning	828	22
Uppskjuten skatt p g a förvärv av kommanditbolag	-22	-52
Pensionsåtagande tryggade via kapitalförsäkring	1	6
Skatt på årets resultat 26,3%	241	-64
Omvärdering uppskjuten skatt 22%	-73	-
Skatt på årets resultat i resultaträkningen	168	-64

NOT 10. Skatt på årets resultat, forts.

Fördelning av uppskjuten och aktuell skatt

Mkr	2012		2011	
	Underlag akt. skatt	Uppskjuten skatt	Underlag akt. skatt	Uppskjuten skatt
Resultat före skatt	2 886	-	-352	-
Skattemässigt avdragsgilla avskrivningar	-28	28	-11	11
Återläggning värdeminskning p g a sålda fastigheter	20	-20	-	-
Ej avdragsgilla kostnader/skattefria intäkter	98	-70	447	-
Utdelning	-3 150	-	-83	-
Pensionsåtagande tryggade via kapitalförsäkring	-	-4	-	-23
Justering skatt föregående år	-335	-425	52	6
Uppskjuten skatt p g a förvärv av kommanditbolag	-	85	-	197
Löpande skattemässigt resultat	-509	-406	53	191
Årets utnyttjande av underskottsavdrag	509	-509	-53	53
Skattepliktigt resultat	-	-915	-	244
Skatt på årets resultat 26,3 %	-	241	-	-64
Omvärdering uppskjuten skatt 22 %	-	-73	-	-
Skatt på årets resultat i resultaträkningen		168		-64

NOT 11. Immateriella anläggningstillgångar

Immateriella anläggningstillgångar avser aktiverade kostnader för programvaror.

Mkr	12-12-31	11-12-31
Ingående anskaffningsvärde	33	35
Årets investeringar	3	5
Årets försäljningar/utrangeringar	-	-7
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	36	33
Ingående avskrivningar	-24	-29
Årets försäljningar/utrangeringar	-	7
Årets avskrivningar	-4	-3
Utgående ackumulerade avskrivningar	-28	-24
Bokfört värde vid årets slut	8	9

NOT 12. Materiella anläggningstillgångar

Förvaltningsfastigheter

Mkr	12-12-31	11-12-31
Byggnad		
Ingående anskaffningsvärde	646	632
Årets investeringar	14	14
Årets försäljningar	-	-
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	660	646
Ingående avskrivningar	-45	-39
Årets avskrivningar	-7	-6
Årets försäljningar	-	-
Utgående ackumulerade avskrivningar	-52	-45
Bokfört värde byggnad	608	601
Mark		
Ingående anskaffningsvärde	232	232
Årets investeringar	5	-
Årets försäljningar	-	-
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	237	232
Bokfört värde mark	237	232
Bokfört värde fastighet vid årets slut	845	833
Taxeringsvärden		
Byggnad	509	509
Mark	330	330
Summa taxeringsvärde	839	839
Inventarier		
Mkr	12-12-31	11-12-31
Ingående anskaffningsvärde	41	45
Årets investeringar	3	3
Årets försäljningar/utrangeringar	-	-8
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	44	41
Ingående avskrivningar	-25	-27
Årets avskrivningar	-5	-5
Årets försäljningar/utrangeringar	0	8
Utgående ackumulerade avskrivningar	-30	-25
Bokfört värde vid årets slut	14	16

NOT 13. Finansiella anläggningstillgångar

Andelar i dotterföretag

Mkr	12-12-31	11-12-31
Ingående anskaffningsvärde	6 123	3 309
Uttag/insättning eget kapital	-289	-2 216
Försäljning	-	-
Förvärv	1 475	5 030
Likvidation	-227	-
Lämnade aktieägartillskott	1 100	-
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	8 182	6 123
Ingående nedskrivningar	-1 418	-1 425
Årets försäljning	-	-
Årets nedskrivning	-161	-
Likvidation	227	-
Årets återförda nedskrivning	12	7
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-1 340	-1 418
Utgående bokfört värde	6 842	4 705

Fordringar hos övriga koncernföretag

Fordringar hos övriga koncernföretag är långfristiga och förväntas fortlöpa för att hantera likvidflödet i dotterbolagen.

Vägda genomsnittliga räntesatser på fordringar uppgick till:

%	2012	2011
Fordringar hos dotterföretag	3,51	3,81

Andra långfristiga värdepappersinnehav

	12-12-31	11-12-31
Ingående anskaffningsvärde	207	183
Årets investering	5	24
Årets försäljning	-	-
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	212	207

NOT 14. Andelar i dotterföretag

För direktägda bolag anges antal andelar samt bokfört värde, övriga koncernbolag är indirekt ägda. (Samtliga andelar som ägs direkt eller indirekt inkluderas i Wallenstams årsredovisning som finns tillgänglig på Bolagsverket.)

	Organisationsnummer	Säte	Andel, %	Antal andelar	Bokfört värde, Mkr
Wallenstam Investment AB	556089-7000	Göteborg	100%	2 000	2
Wallenstam Förvaltning AB	556692-0251	Göteborg	100%	1 000	1 234
W Naturenergi AB	556618-8552	Göteborg	100%	1 000	1 105
Wallenstam Stacken AB	556720-9910	Göteborg	100%	100 000	15
KB Myran nr 193	916446-7905	Göteborg	100%	1	0
KB Myran nr 510	969666-6818	Göteborg	100%	1	0
KB Myran nr 347	969614-6381	Göteborg	100%	1	0
KB Myran nr 325	916852-6961	Göteborg	100%	1	14
KB Killingen 8 & 9	916447-4851	Göteborg	100%	1	37
KB Myran nr 409	969637-6400	Göteborg	100%	1	77
KB Myran nr 13	916442-2520	Göteborg	100%	1	304
KB Myran nr 346	969614-7595	Göteborg	100%	1	0
KB Myran nr 345	969614-9476	Göteborg	100%	1	607
KB Myran nr 349	969614-9443	Göteborg	100%	1	282
KB Myran nr 60	916443-3410	Göteborg	100%	1	116
KB Myran nr 272	916775-5702	Göteborg	100%	1	113
KB Myran nr 229	916774-6305	Göteborg	100%	1	12
KB Myran nr 230	916774-6313	Göteborg	100%	1	5
KB Myran nr 232	916774-6339	Göteborg	100%	1	89
KB Myran nr 170	916550-0308	Göteborg	100%	1	13
KB Myran nr 133	916563-7001	Göteborg	100%	1	38
KB Myran nr 169	916550-0290	Göteborg	100%	1	15
KB Myran nr 504	969667-0729	Göteborg	100%	1	18
KB Myran nr 505	969667-0760	Göteborg	100%	1	9
KB Myran nr 167	916550-0274	Göteborg	100%	1	33
KB Myran nr 271	916775-5967	Göteborg	100%	1	69
KB Myran nr 125	916444-2494	Göteborg	100%	1	38
KB Myran nr 241	916849-0895	Göteborg	100%	1	25
KB Myran nr 236	916774-6370	Göteborg	100%	1	19
KB Myran nr 205	916764-0458	Göteborg	100%	1	33
KB Myran nr 506	969667-0778	Göteborg	100%	1	34
KB Myran nr 162	916550-0225	Göteborg	100%	1	4
KB Myran nr 157	916550-0175	Göteborg	100%	1	14
KB Myran nr 158	916550-0183	Göteborg	100%	1	14
KB Myran nr 233	916774-6347	Göteborg	100%	1	12
KB Myran nr 178	916614-5475	Göteborg	100%	1	47
KB Myran nr 174	916614-5434	Göteborg	100%	1	0
KB Myran nr 322	969678-0387	Göteborg	100%	1	3
KB Myran nr 323	969678-0866	Göteborg	100%	1	6
Helux Sibyllegatan 9 KB	969690-1710	Göteborg	100%	1	0
Xuleh Rådmansbacken KB	969690-0878	Göteborg	100%	1	18
Xuleh New York 1 KB	969690-0761	Göteborg	100%	1	61
Helux Storskärsgatan 4 KB	969687-2572	Göteborg	100%	1	0
KB Myran nr 185	916564-2639	Göteborg	100%	1	0
KB Myran nr 300	969605-7471	Göteborg	100%	1	5
KB Myran nr 301	969605-7489	Göteborg	100%	1	60
KB Myran nr 302	969605-7497	Göteborg	100%	1	216
KB Myran nr 121	916444-2452	Göteborg	100%	1	68
KB Myran nr 122	916444-2460	Göteborg	100%	1	177
KB Myran nr 179	916614-5483	Göteborg	100%	1	35
KB Myran nr 261	916644-2591	Göteborg	100%	1	70
KB Myran nr 264	916644-2518	Göteborg	100%	1	51
KB Myran nr 269	916644-2567	Göteborg	100%	1	63
KB Myran nr 297	969605-7430	Göteborg	100%	1	45
KB Myran nr 298	969605-7455	Göteborg	100%	1	148
KB Myran nr 299	969605-7463	Göteborg	100%	1	102
KB Myran nr 114	916444-2387	Göteborg	100%	1	153
KB Myran nr 284	916775-5892	Göteborg	100%	1	0
KB Myran nr 285	916775-5884	Göteborg	100%	1	21
KB Myran nr 286	916775-5876	Göteborg	100%	1	25
KB Myran nr 294	916775-5793	Göteborg	100%	1	27
KB Myran nr 314	969605-7570	Göteborg	100%	1	88
KB Ormingefast 11	969611-1336	Göteborg	100%	1	215
KB Myran nr 262	916644-2575	Göteborg	100%	1	268
KB Myran nr 265	916644-2526	Göteborg	100%	1	135
KB Myran nr 266	916644-2534	Göteborg	100%	1	149
KB Myran nr 318	916613-4750	Göteborg	100%	1	34
KB Myran nr 367	969677-9181	Göteborg	100%	1	11
KB Myran nr 280	916775-5942	Göteborg	100%	1	40
KB Göteborg Lorensberg 53:5	969659-8755	Göteborg	100%	1	45
KB Wallenstam Avenyn 1	969637-6681	Göteborg	100%	1	57
					6 842

Wallenstam AB har under året förvärvat 23 KB internt, 21 stycken från Wallenstam Region Göteborg AB och två stycken från Wallenstam Region Stockholm AB. Bolaget har förvärvat Kommanditbolaget Gormette externt som namnändrats till KB Göteborg Lorensberg 53:5. Under året har följande kommanditbolag likviderats KB Myran 174, KB Myran 346, Xuleh Storskärsgatan 4 KB. Bolaget är komplementär i ovanstående KB.

NOT 15. Andelar i övriga koncernföretag

Moderbolagets andelar i egenskap av kommanditdelägare i indirekt ägda kommanditbolag. Samtliga andelar som ägs direkt eller indirekt inkluderas i Wallenstams årsredovisning som finns tillgänglig på Bolagsverket.

NOT 16. Finansiella derivatinstrument

Mkr	12-12-31		11-12-31	
	Tillgångar	Skulder	Tillgångar	Skulder
Långfristiga derivatinstrument				
Ränteswapkontrakt				
kassaflödessäkringar	2	490	3	421
Kortfristiga derivatinstrument				
Ränteswapkontrakt				
kassaflödessäkringar	-	7	-	7
Summa räntederivat-instrument	2	497	3	428
Förfallostruktur finansiella derivatinstrument	12-12-31	11-12-31		
0-3 mån	1	-		
3 mån-1 år	6	7		
1-5 år	171	147		
>5 år	317	271		
Summa	495	425		

NOT 19. Eget kapital

Specifikation över förändring av eget kapital återfinns i rapporten Förändring eget kapital, vilken följer närmast efter balansräkningen.

Antal aktier	A-aktier	B-aktier	Totalt antal	Varav aktier i eget förvar	Utestående aktier	Kvotvärde kr
Antal 2011-12-31	17 250 000	154 750 000	172 000 000	200 000	171 800 000	
Återköp				1 800 000	-1 800 000	
Indragning						
Antal 2012-12-31	17 250 000	154 750 000	172 000 000	2 000 000	170 000 000	1,00

Aktiekapitalet i Wallenstam AB består av 17 250 000 A-aktier med tio röster vardera, samt 154 750 000 B-aktier med en röst vardera. På balansdagen uppgick antalet återköpta aktier till 2 000 000. Under 2012 har 1 800 000 aktier återköpts till en genomsnittkurs om 69,83 kr. Föreslagen utdelning för verksamhetsåret 2012 är 1,25 kr per aktie (1,20).

NOT 20. Uppskjuten skatt

Mkr	12-12-31	11-12-31
Uppskjuten skatteskuld		
Skiltnad bokförd/skattemässig avskrivning	81	72
Uppskjuten skattefordran		
Underskottsavdrag	340	279
Pensionsåtagande tryggade via kapitalförsäkring	6	6
Temporära skillnader derivat	109	-
Netto uppskjuten skattefordran/skuld	374	213

Samtliga underskott löper utan tidsbegränsning.

NOT 17. Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Mkr	12-12-31	11-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	1	1
Förutbetalda räntekostnader	16	16
Upplupna intäkter	44	47
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	61	64

Av upplupen intäkt avser 27 Mkr (27) fordran mot koncernbolag.

NOT 18. Kassa och bank/Checkräkningskredit

Mkr	12-12-31	11-12-31
Kassa och bank	166	11
Beviljat belopp	400	400
Utnyttjat belopp	-	-51
Disponibelt belopp checkräkningskredit	400	349
Disponibel likviditet	566	360

NOT 21. Skulder till kreditinstitut

Mkr	12-12-31	11-12-31
Långfristiga lån		
Banklån	627	1831
Kortfristiga lån		
Banklån	5 249	5 286
Summa	5 876	7 117

NOT 21. Skulder till kreditinstitut, forts

	12-12-31 Belopp, Mkr	11-12-31 Belopp, Mkr
Låneavtalens förfallostruktur		
0-3 mån	1 658	3 388
3 mån-1 år	3 591	1 899
1-2 år	597	1 109
2-3 år	30	521
3-4 år	-	200
Summa	5 876	7 117

Ränteförfallostruktur	12-12-31		11-12-31	
	Belopp, Mkr	Medel- ränta, %	Belopp, Mkr	Medel- ränta, %
0-3 mån	-3 217	-0,34	-790	-2,34
3 mån-1 år	1 671	2,53	830	4,06
1-2 år	1 372	3,32	1 261	3,57
2-3 år	550	3,69	896	3,52
3-4 år	950	3,58	520	3,72
4-5 år	620	3,03	950	3,58
5-6 år	400	2,98	520	3,54
6-7 år	530	3,05	500	3,68
7-8 år	700	3,08	530	3,05
8-9 år	1 000	3,26	700	3,08
>9 år	1 300	2,48	1 200	3,14
Summa	5 876	4,87	7 117	4,14

Koncernens samtliga räntederivat förutom de som avser vindkraftsfinansiering är upptagna i bank av moderbolaget. Volymen av moderbolagets räntederivat överstiger volymen lån som ligger i moderbolaget. Wallenstam tar upp räntederivaten i moderbolaget för att säkra de i koncernen ingående dotterföretagens ränteförfallostruktur.

%	2012	2011
Vägd genomsnittliga effektiva räntesatser på lån uppgick till:		
Lån	4,3	4,5
Checkräkningskredit	3,0	3,2

Redovisade och verkliga värden på övriga skulder överensstämmer.

Skulder till koncernföretag

Koncernmellanhavanden betraktas som långfristiga då det inte finns någon avsikt eller något krav att dessa ska regleras inom en period om 12 månader.

NOT 22. Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Mkr	12-12-31	11-12-31
Upplupna lönekostnader	25	23
Upplupna räntekostnader	34	45
Upplupna driftkostnader	1	1
Förutbetalda hyresintäkter	8	12
Upplupna administrationskostnader	9	5
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	77	85

NOT 23. Ställda säkerheter

Mkr	12-12-31	11-12-31
Fastighetsinteckningar	797	709
Interna reverser jämte fastighetsinteckningar	2 419	5 037
Pantsatt kapitalförsäkring	23	18
Summa ställda säkerheter	3 239	5 764

NOT 24. Ansvarförbindelser

Borgensförbindelser för koncernbolag uppgår till 9 825 Mkr (7 679). Övriga ansvarförbindelser avser komplementäransvar för kommanditbolagens externa skulder 424 Mkr (207).

NOT 25. Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har justerats för ej likviditetspåverkande poster för att visa verksamhetens in- och utbetalningar. Den löpande verksamheten har justerats med förändringar i interimsposter, uppskjuten skatt och avskrivningar.


Mkr	2012	2011
Justeringsposter ej kassaflödespåverkande		
Upplupna ej inbetalda hyresintäkter	-4	1
Upplupna ej utbetalda driftkostnader	-	-1
Upplupna ej utbetalda förvaltnings- och administrationskostnader	36	-10
Avskrivning	15	14
	47	4
Likvida medel		
Kassa och bank	166	11
Outnyttjade krediter vid årets slut	400	349
	566	360
Checkräkningskredit totalt	400	349

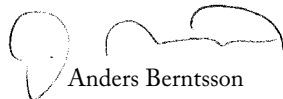
Resultat- och balansräkningar kommer att föreläggas årsstämman 23 april 2013.


Såvitt vi känner till är årsredovisningen upprättad i överensstämmelse med god redovisningssed för aktiemarknadsbolag. Lämnade uppgifter stämmer med de faktiska förhållandena och ingenting av väsentlig betydelse är utelämnat som skulle kunna påverka den bild av bolaget som skapats av årsredovisningen.

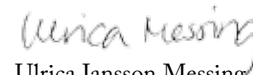
Göteborg 20 februari 2013


WALLENSTAM AB (publ)

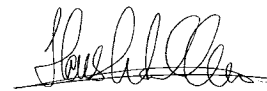

Christer Villard
Styrelseordförande


Anders Berntsson
Styrelseledamot



Agneta Wallenstam
Styrelseledamot


Ulrica Jansson Messing
Vice ordförande


Erik Åsbrink
Styrelseledamot


Hans Wallenstam
Verkställande Direktör

Min revisionsberättelse avseende denna årsredovisning och koncernredovisning har avgivits 22 februari 2013.


Björn Grundvall
Auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

TILL ÅRSSTÄMMAN I WALLENSTAM AB (PUBL), ORG.NR. 556072-1523

RAPPORT OM ÅRSREDOVISNINGEN OCH KONCERNREDOVISNINGEN

Jag har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för Wallenstam AB (publ) för år 2012. Bolagets årsredovisning och koncernredovisning ingår i den tryckta versionen av detta dokument på sidorna 52-92.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar för årsredovisningen och koncernredovisningen

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och koncernredovisning som ger en rättvisande bild enligt International Financial Reporting Standards, såsom de antagits av EU, och årsredovisningslagen, och för den interna kontroll som styrelsen och verkställande direktören bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning och koncernredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen och koncernredovisningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionsd i Sverige. Dessa standarder kräver att jag följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen och koncernredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen och koncernredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen och koncernredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur bolaget upprättar årsredovisningen och koncernredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i bolagets interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens och verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen och koncernredovisningen.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Uttalanden

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av moderbolagets finansiella ställning per den 31 december 2012 och av dess finansiella resultat och kassaflöden för året enligt årsredovisningslagen. Koncernredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av koncernens finansiella ställning per den 31 december 2012 och av dess finansiella

resultat och kassaflöden för året enligt International Financial Reporting Standards, såsom de antagits av EU, och årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att årsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för moderbolaget och för koncernen.

RAPPORT OM ANDRA KRAV ENLIGT LAGAR OCH ANDRA FÖRFATTNINGAR

Utöver min revision av årsredovisningen och koncernredovisningen har jag även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust samt styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för Wallenstam AB (publ) för år 2012.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust, och det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för förvaltningen enligt aktiebolagslagen.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisionsd i Sverige.

Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust har jag granskat styrelsens motiverade yttrande samt ett urval av underlagen för detta för att kunna bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen och koncernredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i bolaget för att kunna bedöma om någon styrelseledamot eller verkställande direktören är ersättningsskyldig mot bolaget. Jag har även granskat om någon styrelseledamot eller verkställande direktören på annat sätt har handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Uttalanden

Jag tillstyrker att årsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter och verkställande direktören ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

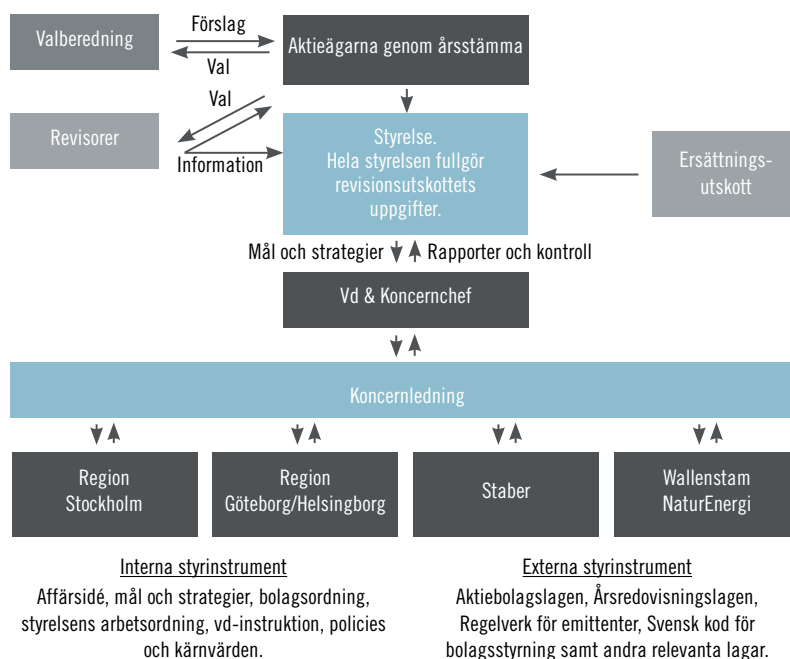
Göteborg den 22 februari 2013



Björn Grundvall
Auktoriserad revisor

BOLAGSSTYRNINGSRAPPORT

STYRINGSSTRUKTUR FÖR WALLENSTAMS BOLAGSSTYRNING



PRINCIPER FÖR BOLAGSSTYRNING

Wallenstam AB är ett svenskt publikt bolag med säte i Göteborg. Bolaget är noterat på Nasdaq OMX Stockholm, Large Cap-listan. Till grund för styrningen av koncernen ligger bland annat bolagsordningen, den svenska aktiebolagslagen samt andra tillämpliga lagar och förordningar. Wallenstam tillämpar även Svensk kod för bolagsstyrning (Koden). Koden bygger på principen följd eller förklara vilket innebär att ett bolag kan avvika från en eller flera regler i Koden om motiv finns och förklaras samt vald lösning beskrivs. Wallenstam har gjort följande avvikelse från Koden under 2012:

2.3 Valberedningens sammansättning – Koden föreskriver att verkställande direktör eller annan från bolagsledningen inte ska vara ledamot i valberedningen. Wallenstam följer inte denna regel då vd Hans Wallenstam ingår i valberedningen. Anledningen till avvikelsen är att vd även är huvudaktieägare i bolaget och således ingår Hans Wallenstam i valberedningen i egenskap av huvudaktieägare.

AKTIEN OCH ÄGARNA

Antalet aktieägare i Wallenstam uppgick vid årets slut till 6 962 st. Wallenstams huvudaktieägare är Hans Wallenstam som med bolag och familj innehar cirka 23 % av kapitalet och 59 % av rösterna. Utländska aktieägares andel uppgick till 10 % av kapitalet och 5 % av rösterna.

De tio största aktieägarna stod för motsvarande cirka 58 % av kapitalet och 78 % av rösterna.

Wallenstams aktiekapital uppgår till 172 Mkr per den 31 december 2012, fördelat på 17 250 000 A-aktier (tio röster per aktie) och 154 750 000 B-aktier (en röst per aktie). Samtliga aktier har lika rätt till andel i bolagets tillgångar och resultat. Återköpta aktier har ej rätt till utdelning. Det finns inga begränsningar avseende hur många röster varje aktieägare kan avge vid bolagsstämma. Wallenstams börsvärde uppgick vid årets slut till 13 648 Mkr.

Av styrelsen antagen utdelningspolicy framgår att det redovisade resultatet i första hand ska återinvesteras i rörelsen för en fortsatt utveckling av koncernens kärnverksamhet och därigenom skapa en ökad substansstillväxt. Vid bedömningen av utdelningens storlek ska hänsyn tas till bolagets investeringsbehov, konsolideringsbehov och ställning i övrigt samt att koncernens framtida utveckling ska ske med bibehållen finansiell styrka och fortsatt god handlingsfrihet. Det utdelningsbara beloppet ska dock aldrig överstiga realiserat resultat efter skatt.

ÅRSSTÄMMAN

Bolagsstämman är Wallenstams högsta beslutande organ. Ordinarie bolagsstämma (årsstämman) hålls inom sex månader efter räkenskapsårets utgång. Vid årsstämman utövar aktieägarna sin rösträtt för att, i enlighet med svensk bolagsrättslig lagstiftning och Wallenstams bolagsordning, fatta beslut. Årsstämman väljer styrelseordförande och övriga styrelseledamöter samt bolagets

revisor. Till årsstämman uppgifter hör också att bland annat fastställa bolagets balans- och resultaträkningar, att besluta om disposition av resultatet av verksamheten samt att besluta om ansvarsfrihet för styrelseledamöter och vd. Kallelse till årsstämman sker genom annonsering i Post- och Inrikes Tidningar samt på bolagets webbplats. Att kallelse har skett annonseras även i dagspressen. Av kallelsen framgår bland annat dagordning, valberedningens förslag till val av styrelse och revisor samt arvoden för dessa personer. Aktieägarna har enligt aktiebolagslagen rätt att få ett ärende behandlat vid årsstämman om det anmäls hos styrelsen i tid. Dessutom har aktieägarna möjlighet att ställa frågor på årsstämman. Vid Wallenstams årsstämma den 25 april 2012 i Göteborg deltog/representerades 195 aktieägare. Dessa representerade cirka 51 % av antalet aktier och cirka 74 % av det totala antalet röster i bolaget.

Vid årsstämman var vd, koncernledningen och styrelsen närvarande. Vid stämman var också bolagets revisor närvarande. Stämman omvalde Christer Villard som ordförande samt ledamöterna Agneta Wallenstam, Anders Berntsson, Erik Åsbrink och Ulrica Jansson Messing. Stämman beslutade att arvode till styrelsen ska utgå med 1 200 000 kr (1 200 000), varav 600 000 kr (600 000) utgår till styrelsens ordförande och 225 000 kr (225 000) till vice ordförande och 125 000 kr (125 000) vardera till övriga ledamöter. Stämman fastställde koncernens och moderbolagets resultat- och balansräkningar för 2011 och beslutade om ansvarsfrihet för vd och styrelse. Vidare beslutades en utdelning om 1,20 kr per aktie enligt styrelsens förslag. Stämman beslutade vidare om en ny modell för hur valberedningens ledamöter ska utses, nyval av revisor Björn Grundvall vid Ernst & Young AB samt en ökning av aktiekapitalet genom fondemission. Utöver det beslutade stämman om riktlinjer för ersättning för ledande befattningshavare. Styrelsen gavs även ett fortsatt bemyndigande att genomföra återköp respektive överlåtelse av egna aktier.

På wallenstam.se/bolagsstyrning finns protokoll och presentation från årsstämman.

VALBEREDNING

Valberedningen har till uppgift att förbereda och lämna förslag till val av ordförande och övriga ledamöter i styrelsen, val av revisor, val av ordförande på årsstämman, arvodesfrågor och därtill hörande frågor. Valberedningen väljs årligen på årsstämman intill tiden för nästkommande årsstämma. Vid årsstämman 2012 antogs en ny princip för hur valberedningen utses. Denna princip innebär att i valberedningen ingår styrelsens ordförande samt en till två personer som representerar bolagets största aktieägare. Dessa personer ska gemensamt utse ytterligare en person till ordförande i valberedningen. För det fall en ledamot skulle avgå i förtid ska kvarvarande ledamöter vid behov utse en ny ledamot enligt principen ovan, att ingå i valberedningen fram till dess att ny valberedning utses.

Till ledamöter i valberedningen för tiden intill slutet av nästa årsstämma gjordes omval av Christer Villard, Hans Wallenstam och Dick Brenner (ordf.) samt nyval av Lars-Åke Bokenberger i egenskap av representant för AMF, en av bolagets största aktieägare.

Som underlag för sina förslag inför årsstämman gjorde valberedningen en bedömning huruvida den sittande styrelsen var ändamålsenligt sammansatt och uppfyllde de krav som ställs på styrelsen till följd av bolagets läge och framtida inriktning. Till

grund för denna bedömning tog valberedningen bland annat del av resultatet av den utvärdering av styrelsens arbete som hade genomförts samt styrelseordförandens redovisning avseende styrelsearbetet under det gångna året. Valberedningen sammanträder vid behov.

STYRELSEN

Styrelsen har enligt aktiebolagslagen ett övergripande ansvar för koncernens organisation och förvaltning samt för att kontrollen av bokföringen, medelsförvaltningen och ekonomiska förhållanden i övrigt är betryggande. Det åligger därför styrelsen att tillse att det finns fungerande rapporteringssystem och att styrelsen erhåller erforderlig information om bolagets ställning, resultat, finansiering och likviditet genom periodisk rapportering. Utöver att svara för bolagets organisation och förvaltning är styrelsens viktigaste uppgift att fatta beslut i strategiska frågor. Generellt gäller att styrelsen behandlar frågor av väsentlig betydelse för koncernen såsom:

- fastställande av strategiska planer
- fastställande av policies
- beslut om större förvärv och försäljningar av fastigheter
- beslut om större investeringar i byggnation och vindkraft
- fastställande av affärs- och lönsamhetsmål.

Styrelsens sammansättning

Wallenstams styrelse ska enligt bolagsordningen bestå av lägst fyra och högst åtta ledamöter med högst lika många suppleanter. Det finns inga bestämmelser i bolagsordningen om tillsättande och entledigande av styrelseledamöter samt om ändring av bolagsordningen. Ledamöterna väljs årligen på årsstämman för tiden intill slutet av nästa årsstämma.

Under 2012 har Wallenstams styrelse bestått av fem stämvalda ledamöter utan suppleanter. Presentation av ledamöterna finns på sid. 11. Vd ingår inte i styrelsen. Styrelsen konstituerade sig den 25 april 2012 och valde Ulrica Jansson Messing som vice ordförande till nästa årsstämma.

Styrelsens uppgifter

Namn	Funktion	Invald	Utskott	När- varo*	Obe- roende**
Christer Villard	Ordförande	1995	Ersättn.	5	Ja
Ulrica Jansson Messing	Vice ordf.	2008	Ersättn.	5	Ja
Anders Berntsson	Ledamot	1997		5	Nej
Erik Åsbrink	Ledamot	2000		4	Ja
Agneta Wallenstam	Ledamot	2010		5	Nej

* Av totalt 5 möten.

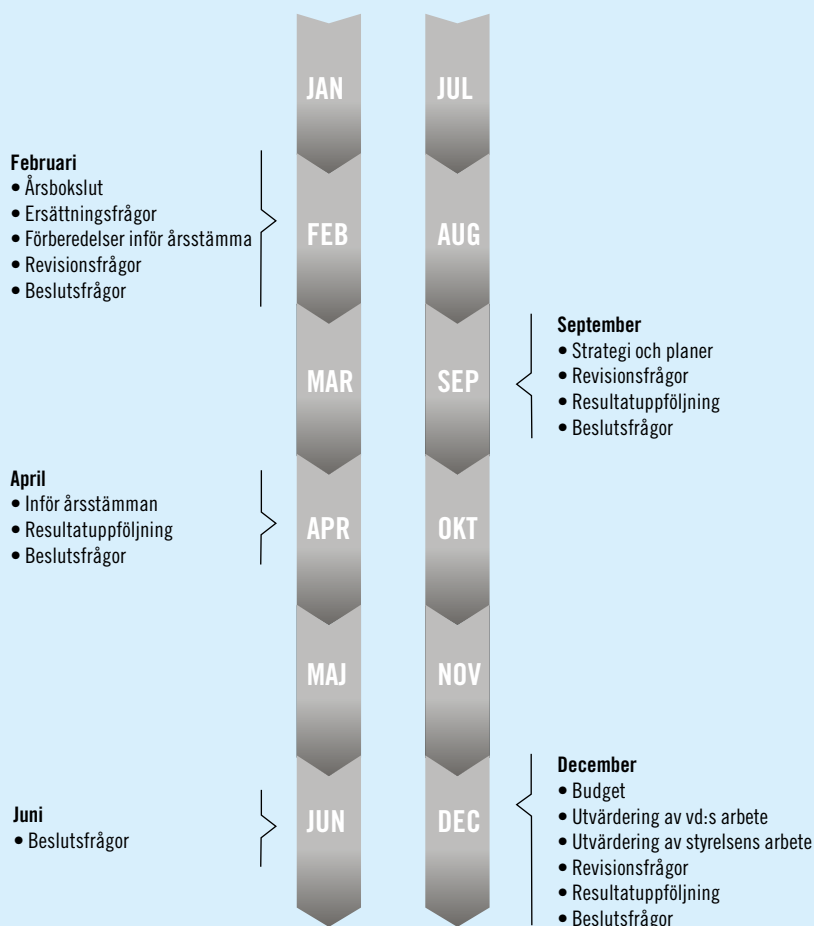
** Med oberoende menas både oberoende i förhållande till bolaget och bolagsledningen samt i förhållande till bolagets större aktieägare med utgångspunkt från bestämmelser i Kodens.

Styrelsens arbete

Styrelsens arbete följer av styrelsen fastställd arbetsordningen vilken ger ramen för beslut avseende investeringar, ekonomiska rapporter samt övriga beslutsfrågor. Arbetsordningen reglerar även arbetsfördelningen mellan styrelsen och vd. Arbetsordningen fastställs årligen på det konstituerande styrelsemötet.

STYRELSENS ÅRSPLANERING UTÖVER STÅENDE PUNKTER

Såsom investeringsbeslut, lägesrapport, pågående projekt, förvaltning, likviditet och finansiering.



Det ankommer i första hand på styrelsens ordförande och i andra hand styrelsens vice ordförande att leda styrelsens arbete på ett effektivt sätt. Styrelseordföranden följer verksamhetens utveckling och ansvarar för att övriga ledamöter fortlöpande får den information som krävs för att styrelsearbetet ska kunna utövas i enlighet med aktiebolagslagen och arbetsordningen. Förutom att leda styrelsens arbete följer ordföranden koncernens löpande utveckling genom kontinuerliga kontakter med vd i strategiska frågor samt företräder bolaget i frågor som rör ägarstrukturen.

Under 2012 har styrelsen utöver löpande kontakter haft fem protokollförda möten. Styrelsen är beslutsför om mer än hälften av ledamöterna är närvarande. Styrelseordförande ska se till att styrelsen sammanträder när så behövs, med beaktande av att styrelsesammanträden ska hållas regelbundet, normalt fem gånger per år. Vid vart och ett av dessa möten behandlas följande ärenden: affärsläget, ekonomisk rapport och investeringsbeslut samt andra frågor av väsentlig betydelse för bolaget.

ERSÄTTNINGSAUTSKOTT

Inom styrelsen finns ett ersättningsutskott som består av styrelsens ordförande och vice ordförande. Ersättningsutskottet sammanträder normalt en gång per år och därutöver vid behov. Utskottet har till uppgift att bereda styrelsens beslut i frågor som rör ersättningsprinciper, ersättningar och andra anställningsvillkor för bolagsledningen. Vidare ska ersättningsutskottet följa och utvärdera tillämpningen av de riktlinjer för ersättningar till ledande befattningshavare som årsstämman enligt lag ska fatta beslut om samt gällande ersättningsstrukturer och ersättningsnivåer i bolaget. I förekommande fall ska ersättningsutskottet även följa och utvärdera pågående och under året avslutade program för rörliga ersättningar för bolagsledningen.

REVISIONSAUTSKOTT

Styrelsen har prövat frågan om inrättande av ett revisionsutskott men valt att inte inrätta något sådant utskott. Styrelsen i sin helhet fullgör därmed de uppgifter som enligt aktiebolagslagen åligger ett revisionsutskott. Styrelsens fulla kompetens kan därmed tillvaratas samtidigt som sammanträdena effektiviseras. Styrel-

sens arbete med dessa frågor ersätter inte revisorns kommunikation med styrelsen i övergripande frågor om revisionsarbetet, iakttagelser vid revisionen eller synen på bolagets risker.

ERSÄTTNING TILL VD OCH KONCERNLEDNING

Riktlinjer för lön, bonus och annan ersättning till bolagets ledande befattningshavare beslutas av årsstämman. Följande riktlinjer beslutades av årsstämman 2012:

- Ledande befattningshavare ska erbjudas en fast lön som är marknadsmässig och som baseras på den anställdes ansvarsområde och prestation.
- Ledande befattningshavare ska erbjudas marknadsmässiga pensionsvillkor huvudsakligen i form av premiebaserade pensionsavtal.
- Ledande befattningshavare ska erbjudas sedvanliga ickemonetära förmåner som bland annat underlättar utförandet av arbetet såsom exempelvis bil, mobiltelefon och företagshälsovård. Därutöver kan även förmån i form av bostad erbjudas i enskilda fall.
- Utöver fast ersättning kan ledande befattningshavare erbjudas rörlig ersättning som belönar tydligt målrelaterade prestationer. Rörlig ersättning ska syfta till att främja långsiktigt värdeskapande inom koncernen. Sådan rörlig ersättning ska utbetalas i form av lön och ska inte överstiga den fasta ersättningen för aktuell befattningshavare under den tidsperiod som den ersättningen avser. Utbetalningar enligt incitamentsprogram ska inte vara pensionsgrundande.
- Ledande befattningshavare kan erbjudas incitament i form av sk syntetiska optioner om ett sådant erbjudande riktas till samtliga tillsvidareanställda i bolaget.
- För ledande befattningshavare ska en ömsesidig uppsägningstid om sex månader gälla. Avgångsvederlag, inklusive lön under uppsägningstiden, bör inte överstiga 24 månadslöner.

Styrelsen äger rätt att frånga riktlinjerna om det i ett enskilt fall finns särskilda skäl för detta.

VD OCH KONCERNLEDNING

Wallenstams vd leder verksamheten med utgångspunkt från av styrelsen fastställd vd-instruktion. Vd är föredragande i styrelsen och ingår ej som ledamot. Det åligger vd att ta fram beslutsunderlag inför styrelsemöten, föredra ärenden och motivera sina förslag till åtgärder och beslut. Vd håller även styrelsen löpande informerad om bolagets och koncernens utveckling och finansiella ställning. Vd ansvarar vidare för bolagets löpande förvaltning samt för att beslut fattade av styrelsen verkställs. En utvärdering av vd:s arbete sker regelbundet.

Wallenstams vd Hans Wallenstam är huvudägare i bolaget. Det är en stor fördel för Wallenstam att ha en vd med ett långsiktigt intresse i bolaget. Det innebär förutom kontinuitet även snabbhet i beslut, vilket vid flera tillfällen visat sig vara en konkurrensmässig fördel.

I sitt dagliga arbete leder vd koncernledningen. Wallenstams koncernledning presenteras på sid. 10. Verksamheten inom Wallenstamkoncernen drivs inom tre affärsområden; fastigheter i region Göteborg/Helsingborg, fastigheter i region Stockholm och förnybar energi genom Wallenstam NaturEnergi. Vd och övriga medlemmar av koncernledningen har kontinuerliga möten för att följa upp affärsområdenas utveckling och resultat, uppdatera prognoser och planer samt diskutera strategifrågor.

Rapporteringen från koncernledning till vd sker dels löpande på månadsbasis, dels via kvartalsvisa djupare genomgångar av respektive verksamhet. Investeringsrapporter följs upp löpande.

EXTERNA REVISORER

Wallenstams revisor väljs av årsstämman. Vid årsstämman 2012 valdes Björn Grundvall vid Ernst & Young AB till revisor till och med utgången av årsstämman 2013.

Revisorn granskar styrelsens och vd:s förvaltning av bolaget och kvaliteten i bolagets redovisning. Revisorn rapporterar resultatet av sin granskning till aktieägarna genom revisionsberättelsen, vilken framläggs på årsstämman. Därutöver lämnar revisorn detaljerade redogörelser till styrelsen flera gånger per år. Utöver revisionen utför Ernst & Young AB vissa revisionsnära tjänster för Wallenstam. Dessa tjänster avser huvudsakligen redovisnings-, skatte- och aktiebolagsrättsliga frågor och Wallenstam bedömer att utförandet av dessa tjänster inte äventyrar Ernst & Young AB:s oberoende. Närmare upplysningar om ersättning till revisorerna finns i koncernens not 11.

INTERN KONTROLL AVSEENDE DEN FINANSIELLA RAPPORTERINGEN

Styrelsen har det övergripande ansvaret för att Wallenstam har en tillfredställande intern kontroll. Systemet utformas i samverkan mellan styrelsen, koncernledningen och bolagets personal. Wallenstams system för intern kontroll syftar till att säkerställa att uppnå bolagets mål inom följande områden:

- Att bolaget har en ändamålsenlig och effektiv organisation för verksamheten.
- Att bolaget har en tillförlitlig finansiell rapportering.
- Att bolaget efterlever tillämpliga lagar och förordningar.

Bolaget använder i sitt arbete det etablerade ramverket COSO (Internal Control – Integrated Framework).

Kontrollmiljö

Kontrollmiljön är grunden för den interna kontrollen avseende den finansiella rapporteringen. Wallenstams kontrollmiljö utgår ifrån en tydlig ansvars- och arbetsfördelning dels mellan styrelse och vd, dels inom den operativa verksamheten inom bolaget. Styrelsens arbetsordning och instruktioner för vd syftar till att säkerställa en sådan tydlig roll- och ansvarsfördelning till gagn för en effektiv hantering av verksamhetens risker. Av styrelsen antagna policys, såsom exempelvis finans- och informationspolicy liksom etiska riktlinjer för bolaget, är också av betydelse för arbetet med den interna kontrollen. Koncernledningen rapporterar regelbundet till styrelsen utifrån fastställda rutiner. Här till kan även nämnas rapporteringen från revisorns granskning av intern kontroll till styrelsen. Vidare finns fastställda riktlinjer för olika befattningshavare och övriga anställda för att de ska förstå och inse betydelsen av sina respektive roller för upprätthållandet av god intern kontroll. Samtliga styrande dokument har gjorts tillgängliga och kända för berörda personer.

Riskbedömning och kontrollaktiviteter

Wallenstams koncernledning genomför årligen en genomgång och utvärdering av frågan om hantering av risker och fel i den finansiella rapporteringen. Styrelsen behandlar därefter utfallet av denna process för riskbedömning och riskhantering i syfte att säkerställa att samtliga väsentliga områden omfattas. Styrelsen stämmer av

riskbedömningen med bolagets revisor och fastställer även inriktning och vid behov nödvändiga åtgärder som behöver vidtas. Wallenstams största risker har identifierats inom följande områden:

- Förvärv och försäljning
- Värdering av fastigheter
- Projekt
- Finans
- Skatt

Särskild vikt läggs vid att utforma kontroller för att förebygga och upptäcka brister inom ovanstående områden. Instruktioner, rutiner och manualer upprättas, uppdateras och kommuniceras kontinuerligt till berörda personer i syfte att se till att de har aktuell kunskap. Medarbetare utbildas även frekvent för att säkerställa erforderlig kompetens.

Information och kommunikation

Av styrelsen antagen kommunikationspolicy styr såväl den interna informationen inom Wallenstam som den externa kommunikationen. Bolagsledningen ansvarar för att informera berörda medarbetare om deras ansvar för att upprätthålla god intern kontroll. Detta sker bland annat genom regelbundna informationsmöten inom respektive affärsområden. Via Wallenstams intranät hålls medarbetarna vidare uppdaterade om antagna policies, riktlinjer, instruktioner och manualer.

Kommunikationsavdelningen ansvarar för den externa informationsgivningen. Arbete bedrivs efter principen om löpande och korrekt informationsgivning i enlighet med Nasdaq OMX Stockholms regelverk för emittenter.

Uppföljning

Bolagets koncernledning utvärderar löpande den interna kontrollen. Detta sker framför allt genom egna analyser samt genom att ta del av ekonomiavdelningens arbete. Styrelsen erhåller därefter kvartalsrapporter med ekonomiskt utfall inklusive koncernledningens kommentarer till verksamheten och den interna kontrollen. Av särskild betydelse för uppföljning av den interna kontrollen är därför styrelsens uppföljning av effektiviteten i koncernledningens arbete inom detta område. Arbetet innefattar bland annat att säkerställa att åtgärder vidtas rörande de brister och förslag till åtgärder som framkommit såväl i koncernledningens rapportering som i förvaltningsrevisionen som genomförs av bolagets revisor.

Internrevision

Wallenstams koncernledning går löpande igenom rutinerna och dokumentationen avseende det interna kontrollsystemet. Det har inte framkommit något som tyder på att kontrollsystemet inte skulle fungera på avsett sätt. Styrelsen har mot bakgrund av detta beslutat att inte inrätta någon internrevisionsfunktion. Beslutet omprövas årligen.

ÖVERTRÄDELSER

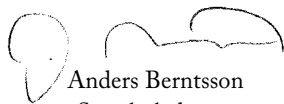
Under räkenskapsåret har inga överträdelser skett gällande regelverket vid den börs Wallenstams aktier är upptagna till handel vid eller av god sed på aktiemarknaden enligt beslut av börsens disciplinnämnd eller uttalande av Aktiemarknadsnämnden.

Denna rapport är inte en del av den formella årsredovisningen. Rapporten är upprättad i enlighet med Kodex, aktiebolagslagen och årsredovisningslagen. Det innebär att rapporten begränsas till en beskrivning av hur den interna kontrollen avseende den finansiella rapporteringen är organiserad.

Göteborg den 20 februari 2013



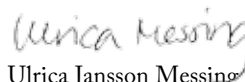
Christer Villard
Styrelseordförande



Anders Berntsson
Styrelseledamot



Agneta Wallenstam
Styrelseledamot



Ulrica Jansson Messing
Vice ordförande



Erik Åsbrink
Styrelseledamot

REVISORS YTTRANDE OM BOLAGSSTYRNINGSRAPPORTEN

TILL ÅRSSTÄMMAN I WALLENSTAM AB (PUBL), ORG. NR. 556072-1523

Det är styrelsen som har ansvaret för bolagsstyrningsrapporten för år 2012 på sidorna 94-98 och för att den är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen.

Jag har läst bolagsstyrningsrapporten och baserat på denna läsning och min kunskap om bolaget och koncernen anser jag att jag har tillräcklig grund för mina uttalanden. Detta innebär att min lagstadgade genomgång av bolagsstyrningsrapporten har en annan inriktning och en väsentligt mindre omfattning jämfört med den inriktning och omfattning som en revision enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige har.

Jag anser att en bolagsstyrningsrapport har upprättats, och att dess lagstadgade information är förenlig med årsredovisningen och koncernredovisningen.

Göteborg den 22 februari 2013



Björn Grundvall
Auktoriserad revisor

FASTIGHETSFÖRTECKNING STOCKHOLM

• = Bostadsfastigheter
● = Kommersiella fastigheter

Fastighetsbeteckning	Adress	Byggår/Ombyggnadsår	Bostad kvm	Kontor kvm	Butik kvm	Industri/Lager kvm	Utbildning kvm	Övrigt kvm	Summa kvm	Tax. värde, Kkr	Tomträtt	Antal lägenheter
Huddinge												
• Kansliet 2	Rådsvägen 4 A, Kansligård 1-5	2007/	9 206	0	0	31	0	0	9 237	110 716		138
• Klinten 15	Klintvägen 5-11, Gamla Södertäljevägen 135-139, Chronas Väg 3	1982/	3 997	525	0	28	0	0	4 550	37 565		67
• Paragrafen 7	Arrendatorsvägen 2-6	1949/	2 970	269	0	0	0	10	3 249	28 059		54
• Runan 1	Drakvägen 2, Gymnasievägen 2, Lännavägen 1, Kvarnbergsplan 2-18, Solfagravägen 1-17, Runvägen 1-3	1960/	19 609	328	1 313	252	0	0	21 502	189 316		350
• Rödbetan 10	Kvarnbergs 72-74, Sturev 29-33	1987/	1 739	120	0	0	0	0	1 859	15 265		30
• Udden 8	Fullersta Torget 2-10, 17-19, Rådstuguvägen 17	1952/	2 615	913	1 265	245	0	120	5 158	40 600		42
Innerstad												
• Cerpheus 7	Kindstugatan 16	1929/1940	238	155	0	0	0	0	393	8 852		3
• Europa 10	Köpmangatan 2, Köpmantorget 10	1929/1940	373	14	32	0	0	0	419	10 677		11
• Forsen 1	Båtbyggargatan 66-68, Vävar Johans Gata 12-18	2005	8 216	0	0	0	0	855	9 071	227 600	2014	135
• Förtjusningen 1	Hornsbergs Strand 27 A, Nordenflychtsvägen 76-78, Franzéngatan 16	2011	9 896	0	240	33	0	0	10 169	292 276	2019	138
• Glädjen 14	Hornsbergs Strand 19, 21, 23, 25, Franzéngatan 10	2012	9 029	0	0	0	0	0	9 029	213 000	2019	129
• Kattryggen 22	Brännkyrkagatan 44	1929/1995	1 284	0	0	150	0	0	1 434	29 085		21
• Kungsbacken 12	Rådmansgatan 57	1929/1970	1 159	0	470	0	0	0	1 629	33 545		6
• New York 1	Sandhamnsgatan 1	1943	2 212	0	260	0	0	0	2 472	44 790		40
• Pälen 16	Hornsgratan 91, Hornskroken 1	1938/1996	3 647	469	198	0	0	0	4 314	0		57
• Skärgårdsbåten 2	Fendergatan 2, 4, 10	2009	3 380	0	0	0	0	0	3 380	98 705	2018	49
• Svallvägen 1	Rorgångargatan 22-28, Fartygsgatan 12-18, Vävar Johans Gata 29-37	2007	11 734	0	0	0	0	0	11 734	340 800	2015	170
• Sälgen 2	Birger Jarlsgatan 64, Rådmansgatan 24	1927/2007	0	3 614	110	0	0	833	4 557	124 182		0
• Urvädersklippan Mindre 4	Klevgränd 10, Urvädersgränd 11	1964	1 175	98	0	131	0	209	1 613	31 809		11
Nacka												
• Orminge 39:1	Skarpövågen 1-23	1971	16 419	0	0	28	0	90	16 537	142 260		271
• Orminge 40:1	Ornövägen 20-34	1971	10 123	0	60	9	0	80	10 272	88 052		167
• Orminge 40:2	Ornövägen 10-18	1970	6 617	0	0	0	0	0	6 617	57 000		109
• Orminge 44:1	Edövägen 6-28	1969	10 712	0	0	5	0	68	10 785	88 476		160
• Orminge 48:1	Utvågen 8-28	1967	10 180	82	0	0	0	55	10 317	86 394		120
• Älta 14:104	Stensövägen 6	2011	4 217	0	0	0	0	0	4 217	0		73
• Älta 19:1	Oxelvägen 42	1968	0	1 344	1 283	827	0	1 546	5 000	26 000		0
• Älta 24:2	Oxelvägen 3, 5, 7, 9, 11, 13, 15, 17, 19, 21, 23, 25, 27, 29, 31, 33, 35	1965	24 800	241	0	528	0	20	25 589	207 494		320
• Älta 24:3	Oxelvägen 1	1971	0	0	0	0	0	1 007	1 007	0		0
• Älta 25:1	Oxelvägen 26, 28, 30, 32, 34, 36, 38, 40	1966	12 598	135	0	523	0	16	13 272	105 625		163
• Älta 27:3	Ältavägen 202	1993	4 711	431	534	70	0	0	5 746	56 009		73
Vällingby/Hässelby												
• Hälslaget 2	Ullängergatan 5	1953	3 840	51	0	79	0	6	3 976	55 829	2022	71
• Hälslaget 3	Ullängergatan 7-19	1953	3 020	201	0	113	0	0	3 334	42 500	2022	49
• Hängmappen 1	Multrågatan 34-50	1953	4 033	238	0	78	0	0	4 349	51 488	2021	59
• Kontot 1	Multrågatan 19-25	1958	11 479	39	124	0	0	0	11 642	134 085	2017	144
• Kontot 2	Multrågatan 27-29	2007	5 009	0	0	0	0	0	5 009	86 400	2016	73
• Kortregistret 2	Multrågatan 88-106	1953	4 039	251	0	115	0	0	4 405	51 723	2021	67
• Kortregistret 3	Multrågatan 72-86	1953	3 347	137	0	166	0	0	3 650	46 700	2021	60
• Kortregistret 6	Multrågatan 52-70	1953	3 814	118	812	27	0	0	4 771	54 549	2021	63
• Kulspetspennan 1	Nordingrågatan 2-20	1953	5 481	36	0	105	93	0	5 715	77 312	2022	96
• Kundregistret 3	Multrågatan 108-126	1953	4 154	50	0	329	0	0	4 533	52 598	2015	70
• Kundregistret 4	Multrågatan 128	1953	2 933	31	0	67	0	0	3 031	36 677	2015	54
• Kundregistret 5	Multrågatan 130	1953	6 784	90	324	184	0	0	7 382	80 874	2015	107
• Kundregistret 6	Ångermannagatan 109-121	1953	2 803	0	64	156	0	0	3 023	33 285	2015	56
• Räknesmaskinen 2	Gudmundrågatan 2-10, Långseleringen 1-3, Solleffegatan 15-17	1952/1993	3 739	412	106	194	0	0	4 451	50 174	2021	58
• Räknetabellen 3	Gudmundrågatan 12	1953	0	58	0	307	1 087	0	1 452	0	2021	0
• Samlingspärmen 2	Multrågatan 31-39	1953	1 979	122	87	2	0	0	2 190	28 564	2021	35
• Skrivmaskinen 4	Multrågatan 6-32	1952	5 889	83	0	279	0	17	6 268	84 175	2021	107
• Skrivmaskinen 6	Gudmundrågatan 15-19	1952	1 324	0	0	0	0	0	1 324	17 000	2021	24
• Skrivmaskinen 8	Gudmundrågatan 1-9, Multrågatan 2-4, Solleffegatan 3-13	1952	5 530	72	0	334	0	0	5 936	67 745	2021	100
• Tabulatorn 3	Häsjögränd 2	1958	2 779	0	74	0	0	88	2 941	32 680	2018	35
Övriga Storstockholm												
• Barlasten 3	Fågelsångsvägen 13-17	1929	719	191	0	21	1 620	0	2 551	12 593		16
• Briggen 1	Fregattvägen 62-70	1940/1999	1 356	55	0	16	0	0	1 427	35 393	2014	25
• Brukslaven 2	Skebokvarnsvägen 163-171	1955	4 752	0	0	19	0	88	4 859	51 701	2014	81
• Ceremonien 3	Backskåran 3-7, Gubbkärrsvägen 29	1950	9 055	79	0	216	530	5	9 885	130 063	2019	155
• Fjällnäset 14	Höglintavägen 9-11	1966	2 632	216	0	443	0	0	3 291	39 048		37
• Galjonsbilden 28	Matrosbacken 15	1949	571	0	0	0	0	0	571	7 554		11
• Islänningen 1	Holbergsgatan 82-84	1951	2 548	0	196	0	0	0	2 744	30 812	2021	84



• = Bostadsfastigheter
 • = Kommersiella fastigheter

Fastighets- beteckning	Adress	Byggår/Om- byggnadsår	Bostad kvm	Kontor kvm	Butik kvm	Industri/ Lager kvm	Utbild- ning kvm	Övrigt kvm	Summa kvm	Tax. värde, Kkr	Tomt- rätt	Antal lägen- heter
• Lärkan 14	Kolonivägen 2-4, Skogsbacken 1-3, Tulegatan 8-18, Vackra vägen 2, Ängsstigen 1-7	1964	9 446	1 781	1 492	5 503	0	1	18 223	195 400		155
• Mastkorgen 7	Fregattvägen 4-8	1956	4 071	0	0	331	0	0	4 402	56 989		60
• Mastkorgen 9	Fågelsångsvägen 1	1956	546	52	0	0	0	0	598	7 765		11
• Nockteglät 3	Sjösavägen 21-31	1953	2 569	88	0	0	0	156	2 813	29 061	2023	45
• Skonerten 1	Fregattvägen 56-58	1940/1999	690	58	0	65	0	0	813		0 2014	12
• Smaragden 1	Hannebergsgatan 22	1951	2 446	345	0	143	0	85	3 019	34 543		32
• Sökarlyktan 1, • Trafikmärket 1, • Kolvringen 1	Rävsnäsvägen 57-63, 69-83	1951	2 884	50	0	609	0	0	3 543	30 216		44
• Traktören 5	Tusbystråket 6-10, Oppegårdsstråket 5-9, Tingsvägen 27-31	1971	25 670	200	3 104	153	313	3 418	32 858	290 400		454
• Violen 12	Nioörtsvägen 36, Erikslundsgatan 6	1938/1987	1 053	0	296	0	0	0	1 349	18 744		16
• Violen 13	Nioörtsvägen 38	1938/1987	848	0	127	0	0	0	975	13 821		11
• Söderbymalm 3:518	Poseidons Gränd 1-21	2012	11 408	234	1 381	0	0	0	13 023	141 282		196
Totalt			358 096	14 076	13 952	12 914	3 643	8 773	411 454	4 943 895		5 680

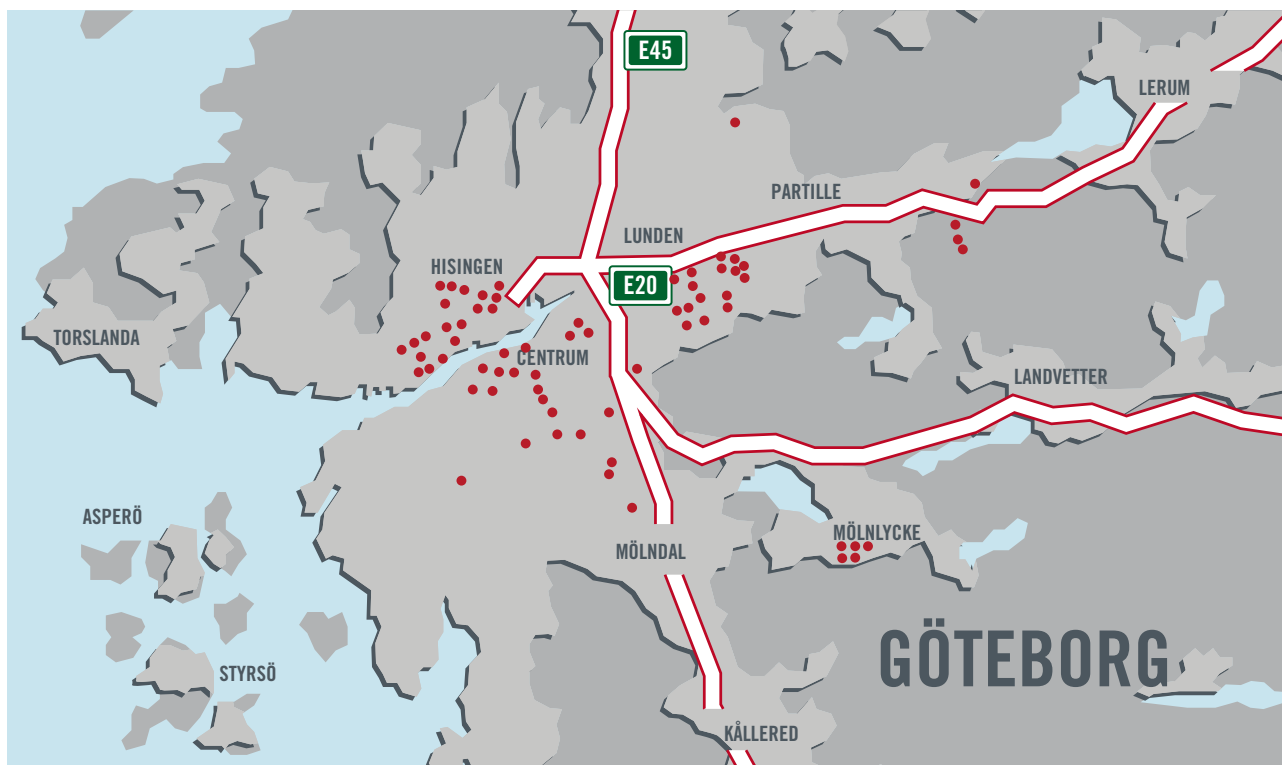
MARK

Markbeteckning	Adress
Älta 26:1	Oxelvägen 24
Järnet 11	mark

FASTIGHETSFÖRTECKNING GÖTEBORG

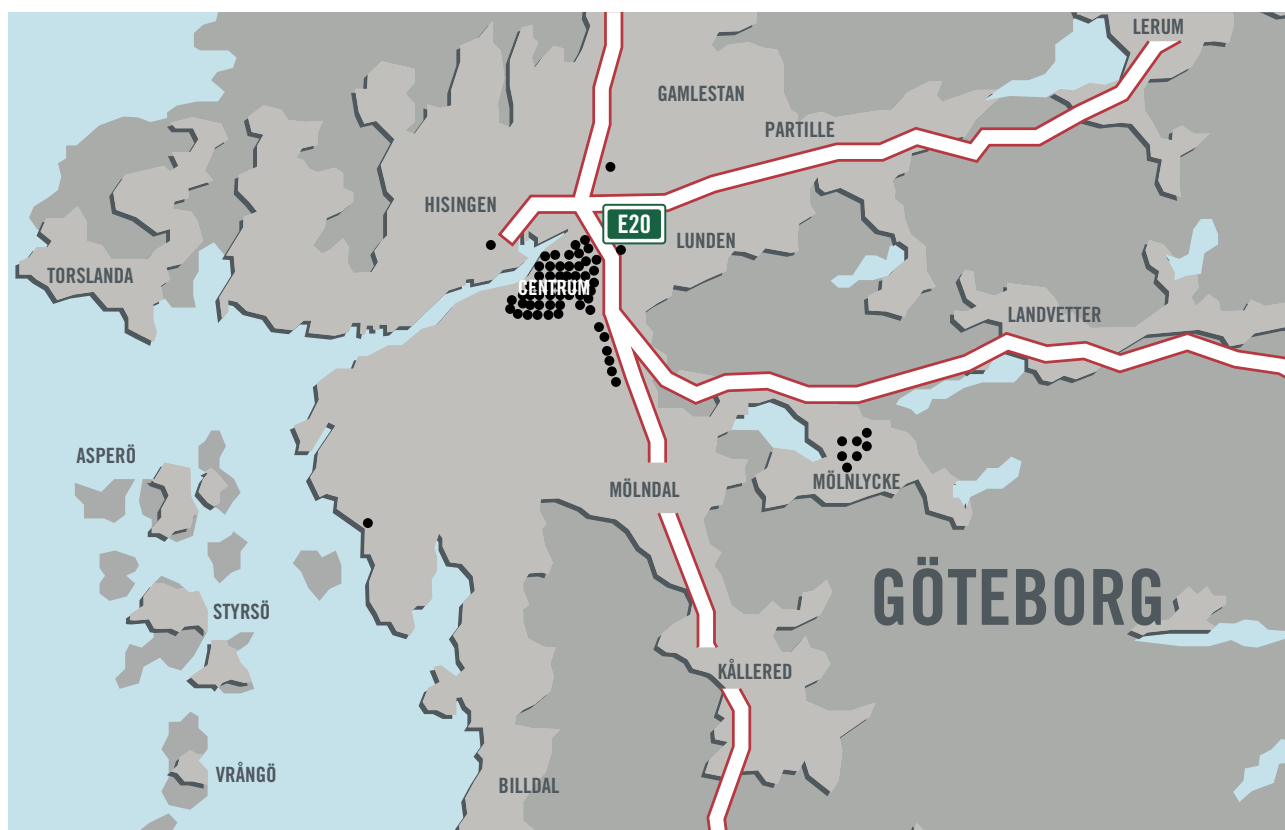
• = Bostadsfastigheter
● = Kommersiella fastigheter

Fastighets- beteckning	Adress	Byggår/ Ombygg- nadsår	Bostad kvm	Kontor kvm	Butik kvm	Indu- stri/ Lager kvm	Utbild- ning kvm	Övrigt kvm	Summa kvm	Tax. värde, Kkr	Tomt- rätt	Antal lägen- heter	Största hyresgäster
Hisingen													
• Brämregården 7:12	Jägaregatan 2, Neptunusgatan 13	1946	1 031	0	0	30	0	0	1 061	9 859		17	
• Brämregården 15:7	Väderkvamngatan 11	1938/1991	1 012	50	0	10	0	0	1 072	10 077		17	
• Brämregården 19:2	Jägaregatan 9	1930/1975	1 032	0	0	0	0	0	1 032	8 638		19	
• Brämregården 30:3	Ekebergsgatan 3, Hallegatan 7, Hisingsgatan 22	1991	2 276	0	0	0	0	0	2 276	23 200		35	
• Brämregården 42:11	Hjalmar Brantingsgatan 5 A-D	1942	782	0	266	75	0	0	1 123	7 861		14	
• Brämregården 42:12	Hjalmar Brantingsgatan 7 A-D, Lantmätaregatan 5	1979	821	0	221	70	0	0	1 112	8 499		15	
• Brämregården 44:11	Hjalmar Brantingsgatan 9, Lantmätaregatan 2-4	1979	2 792	0	291	122	0	0	3 205	28 841		39	
• Kvillebäcken 5:6	Lantmätaregatan 12-14	1954	2 089	0	672	0	0	0	2 761	20 567		37	
• Kyrkbyn 9:6	Prebendegatan 32	1942/1975	652	0	0	0	0	54	706	5 176		16	
• Kyrkbyn 10:14	Estlandsgatan 4 A	1942/1975	684	0	0	8	0	0	692	5 370		16	
• Kyrkbyn 10:15	Estlandsgatan 2	1942/1975	658	0	0	0	0	47	705	5 300		16	
• Kyrkbyn 11:14	Finlandsgatan 4	1942/1975	652	0	0	0	0	0	652	4 941		16	
• Kyrkbyn 13:14	Tilburygatan 2	1943/1984	766	0	0	50	0	0	816	6 394		14	
• Lindholmen 1:21, 5:1	Polstjärnegatan 6	1955/1968	0	0	260	22 397	0	1 350	24 007	43 611		0	Gbg:s Kommun, Landsarkivet
• Rambergsstaden 25:3	Enekullegatan 5	1943/1984	744	0	0	49	0	0	793	6 285		14	
• Rambergsstaden 28:1	Trekantsgatan 2 A-D, Ene- kullegatan 4, Håkansgatan 2	1943	714	0	52	125	0	0	891	6 255		15	
• Rambergsstaden 28:2	Enekullegatan 2 A-D, Håkansgatan 4	1943	812	0	0	201	0	0	1 013	6 789		18	
• Rambergsstaden 32:2	Östra Keillersgatan 1	1945/1985	1 948	0	0	0	0	0	1 948	18 800		36	
• Sannegården 20:2	Bautastensgatan 11	1936	700	0	0	38	0	0	738	5 918		18	
• Sannegården 20:3	Bautastensgatan 9	1939/1984	741	0	41	6	0	0	788	6 942		17	
• Sannegården 21:39	Biskopsgatan 2	1945/1983	612	50	0	50	0	0	712	5 647		11	
• Sannegården 21:41	Pilegårdsgatan 22	1942/1975	520	0	0	59	0	0	579	4 302		14	
• Sannegården 21:42	Pilegårdsgatan 20	1942/1975	538	0	0	0	0	0	538	4 451		14	
Innerstad													
• Guldheden 5:5	Guldhedstorget 1	1947	2 708	0	584	162	0	625	4 079	39 721		42	
• Gårda 18:19	Drakegatan 7	1989	0	6 099	0	78	0	1 707	7 884	89 200		0	Lindorff Sverige
• Gårda 18:22	Drakegatan 5	1989	0	3 457	0	101	0	1 250	4 808	48 200		0	Göteborgs Energi
• Gårda 20:1	Fabriksgatan 15, Gårdavägen 1	1986	0	4 353	93	84	0	204	4 734	61 800		0	Försäkringskassan, MSC Sweden
• Gårda 22:24	Vädursgatan 5, Fabriksgatan 25	1989	0	5 335	820	97	2 471	53	8 776	63 600		0	Kunskapsskolan
• Gårda 46:9	Södra Gubberogatan 4-20	1936/1988	0	13 104	0	630	0	5 315	19 049	118 436		0	Försäkringskassan
• Gårda 67:29	Mäster Johansgatan 15-17	2006	3 725	0	0	0	0	80	3 805	64 032		53	
• Gårda 70:8	Kobbarnas Väg 15	1944/1985	1 573	0	0	0	0	0	1 573	19 400		25	
• Heden 24:13	Sten Sturegatan 34-36	1964	3 693	414	750	36	0	1 423	6 316	68 400		34	Axfood Sverige
• Heden 24:14	Skånegatan 21-23, Sten Sturegatan 38-44	1962/1988	8 538	1 757	2 143	1 112	0	3 274	16 824	210 400		87	Netto Marknad Sverige
• Heden 37:4	Skånegatan 16	2006	0	0	10 610	0	0	0	10 610	0	2026	0	SF Bio
• Illern 6	Krokslättis Parkgata 46	1944/1975	884	0	0	39	0	8	931	9 224		24	
• Inom Vallgraven 2:8	Stora Nygatan 15, Lilla Drottninggatan 6	1930/1991	0	1 520	0	70	0	0	1 590	17 866		0	
• Inom Vallgraven 2:9	Lilla Drottninggatan 4	1929/1992	368	334	0	30	0	84	816	9 912		4	
• Inom Vallgraven 6:1	Kungsportsplatsen 2	1929	0	1 722	1 022	8	0	0	2 752	73 000		0	Fingerprint Sandberg & Trygg
• Inom Vallgraven 15:1	Drottninggatan 24-26, Korsgatan 2-6, Södra Hamngatan 25	1809	0	1 773	1 355	0	0	0	3 128	60 400		0	Wiktor Ahlströms konditori
• Inom Vallgraven 16:6	Södra Hamngatan 17-23, Korsgatan 1	1891	0	2 996	287	122	1 846	0	5 251	99 682		0	Nordens Tekniker- institut
• Inom Vallgraven 16:24	Korsgatan 3	1885	0	1 408	225	84	0	105	1 822	29 400		0	Citykirurgen i Göteborg
• Inom Vallgraven 16:25	Drottninggatan 22, Korsgatan 5	1885	0	552	188	40	0	0	780	15 600		0	Lts Kommunika- tion
• Inom Vallgraven 17:13	Västra Hamngatan 8, Drottninggatan 9-11	1929	0	2 626	29	97	0	0	2 752	54 000		0	Infotiv
• Inom Vallgraven 18:3	Korsgatan 11, Kyrkogatan 32	1929	845	0	710	0	0	0	1 555	30 800		18	Café Kompania
• Inom Vallgraven 20:18	Kungsgatan 42-44, Korsgatan 14-18, Kyrkogatan 15-19	1810/1987	0	4 651	4 157	81	0	0	8 889	257 000		0	KappAhl Sverige
• Inom Vallgraven 20:9	Kungsgatan 52, Östra Hamngatan 39	1864/2008	0	0	1 767	0	0	0	1 767	82 400		0	Zara
• Inom Vallgraven 21:10	Östra Hamngatan 41-43, Kungsgatan 59	1804/1998	0	1 570	493	13	0	0	2 076	67 000		0	SGP
• Inom Vallgraven 21:11	Östra Hamngatan 45, Vallgatan 42	1929	0	1 284	690	35	0	0	2 009	50 000		0	Medstop Väst
• Inom Vallgraven 23:11	Korsgatan 17, Södra Larmgatan 20-22, Vallgatan 25-27	1929/2004	0	2 040	1 248	0	0	0	3 288	82 400		0	Förvaltnings AB Brinkeberg
• Inom Vallgraven 25:1	Kungstorget 10-14, Kungs- portsplatsen 1, Basargatan 10	1929	0	3 265	2 382	54	0	6	5 707	147 028		0	Dunross & Co
• Inom Vallgraven 26:8	Södra Larmgatan 11, Grön- sakstorget 3, Basargatan 4, Kungstorget 1-3, Basarg 5-8, Södra Larmgatan 13-15	1929/1998	3 252	9 286	6 126	253	0	1 071	19 988	380 200		38	Fabric Retail Gbl, SF Bio



• = Bostadsfastigheter

Fastighetsbeteckning	Adress	Byggår/ Ombyggnadsår	Bostad kvm	Kontor kvm	Butik kvm	Indu- stri/ Lager kvm	Utbild- ning kvm	Övrigt kvm	Summa kvm	Tax. värde, Kkr	Tomt- rätt	Antal lägen- heter	Största hyresgäster
• Inom Vallgraven 27:1	Västra Hamngatan 24-26, Grönsakstorget 1, Södra Larmgatan 7	1929/2002	0	2 424	878	10	0	0	3 312	63 600		0	Barium
• Inom Vallgraven 32:1	Kaserntorget 6, Vallgatan 1	1939	0	2 033	584	247	0	0	2 864	48 400		0	More Ventures Nordic
• Inom Vallgraven 35:12	Kaserntorget 1-2, Kungsgatan 13	1956	0	1 857	52	56	0	0	1 965	38 800		0	Protek Proj.styrn.
• Inom Vallgraven 53:15	Lilla Torget 2	1986	0	2 604		400	0	0	3 004	42 800		0	Billfinger
• Inom Vallgraven 55:1	Drottninggatan 2, Ekelunds- gatan 2, Magasinsgatan 1, Otterhällegatan 2	1850/2002	0	2 861	416	84	0	0	3 361	45 000		0	Feelgood Företagshälsövård
• Inom Vallgraven 57:7	Västra Hamngatan 7 A-C, Kyrkogatan 12-16	1907/2003	0	997	0	24	0	2 844	3 865	0		0	Frisk Service i GBG
• Inom Vallgraven 60:8	Ekelundsgatan 1-3, Otterhällegatan 4	1965	0	11 603	514	928	0	1 153	14 198	177 000		0	Länsstyrelsen
• Inom Vallgraven 60:9-10	Ekelundsgatan 5-11, Kungs- gatan 20-22, Otterhällegatan 6-8, Käppslängareiden 2	1964	0	7 184	1 423	271	0	5 127	14 005	150 400	2018	0	Eltel Networks Infranet
• Inom Vallgraven 64:31	Stora Badhusgatan 16	1949	0	0	127	0	1 542	0	1 669	0		0	Kitas utbildning
• Inom Vallgraven 69:5	Rosenlundsgatan 6-8, Rosenlundsplatsen 2	1974	0	12 432	2 876	2 057	0	2 579	19 944	243 000		0	Kronofogde- myndigheten
• Johanneberg 15:26	Volrat Thamsgatan 2-4	1993	0	569	0	0	0	0	569	5 490		0	Enlarge
• Johanneberg 47:4	Örnehufvudsgatan 7	1939/1986	1 866	0	0	62	0	0	1 928	31 042		30	
• Krokslätt 148:13	Mölnalsvägen 40-42	1952	0	2 581	0	616	0	20	3 217	21 600		0	Epsilon Byggkons.
• Krokslätt 149:10	Mölnalsvägen 36-38	1952/1998	0	6 580	348	0	0	1 000	7 928	73 000		0	Capgemini Sverige
• Krokslätt 154:6	Mölnalsvägen 77-79, Ebbe Lieberathsgatan 6	1986	0	3 869	2 886	2 685	0	1 463	10 903	73 800		0	Hermods
• Krokslätt 9:15	Mölnalsvägen 47-49	2007	2 873	0	0	0	0	0	2 873	51 200		60	
• Krokslätt 20:6	Mölnalsvägen 81	1932/2000	0	2 540	0	251	600	0	3 391	29 000		0	Schneider Electric
• Krokslätt 21:1-3	Milpålegatan 3-5, Thorburns- gatan 12, Helmutrogatan 7, Drivhusgatan 4-6	1948/1994	5 232	50	0	291	0	0	5 573	58 160		89	
• Krokslätt 34:13	Mölnalsvägen 91-93, Värbergsg.2A-C	1950/1988	0	10 905	700	851	0	3 557	16 013	104 387		0	Abba Seafood
• Lorensberg 7:15	Götaplatsen 9, Viktor Ryd- bergsg 1 A-B, Geijersgatan 7	1936/2000	3 804	124	1 908	0	0	577	6 413	137 200		60	SIBA
• Lorensberg 15:3	Lennart Torstenssonsgatan 6	1929/1993	0	0	0	0	2 100	0	2 100	0		0	Gbg:s Universitet
• Lorensberg 43:1	Kungssportsavenyen 1	1883	801	1 923	1 486	0	0	10	4 220	113 844		5	Viljagruppen
• Lorensberg 44:2	Kungssportsavenyen 2	1910/1995	0	4 682	782	0	0	0	5 464	130 149		0	Wallenstam
• Lorensberg 45:21	Kungssportsavenyen 4, Storgatan 51	1940/2000	1 890	56	1 066	0	0	0	3 012	82 600		26	Morelli Restaurang
• Lorensberg 50:1	Vasagatan 33, Götabergrsgatan 16	1934	0	0	0	0	4 600	0	4 600	0		0	Gbg:s Universitet
• Lorensberg 52:4	Kungssportsavenyen 21-25, Teatergatan 22-26	1941	5 643	1 709	3 339	412	0	3 423	14 526	265 000		62	Lindex
• Lorensberg 53:1	Kungssportsavenyen 16, Vasagatan 43 A	1896/1998	0	1 315	705	0	0	185	2 205	74 000		0	Nilson Group



• = Kommersiella fastigheter

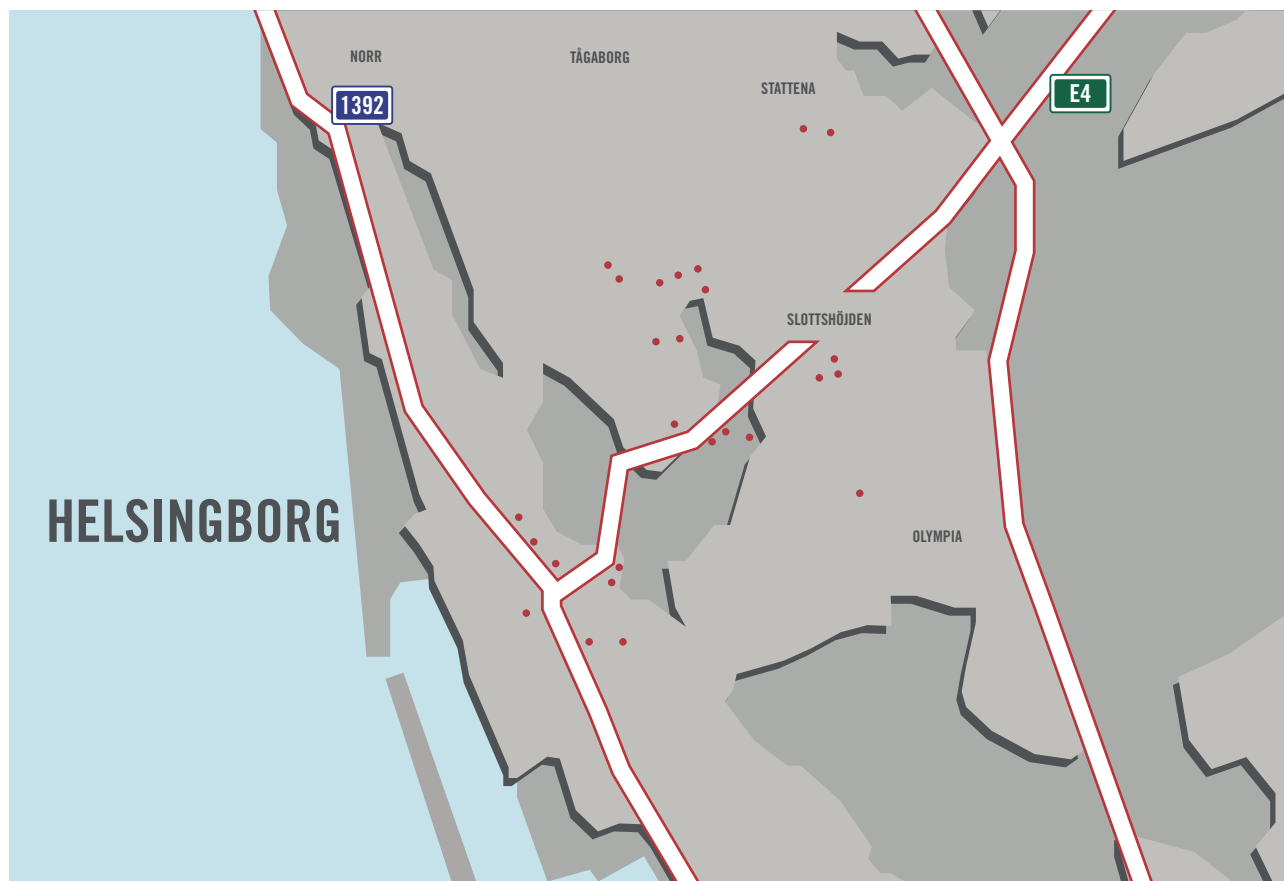
Fastighetsbeteckning	Adress	Byggår/ Ombyggnadsår	Bostad kvm	Kontor kvm	Butik kvm	Indu- stri/ Lager kvm	Utbild- ning kvm	Övrigt kvm	Summa kvm	Tax. värde, Kkr	Tomt- rätt	Antal lägen- heter	Största hyresgäster
• Lorensberg 53:2	Vasagatan 43 B, Lorensbergsgatan 1	1966	0	941	1 358	0	0	0	2 299	50 000		0	Parken i Sverige
• Lorensberg 53:5	Lorensbergsgatan 7, Kristinelundsgatan 14	1920/1984	1 179	0	540	0	0	0	1 719	29 863		13	Göteborgs Natliv
• Lorensberg 53:6	Kungsporsavenyen 22, Kristinelundsgatan 12	1929	0	753	574	0	0	403	1 730	47 400		0	Opalen Fastighetsförvaltning
• Lorensberg 55:14	Engelbrektsgratan 34 A-C, Lorensbergsgatan 18, Södra vägen 29	1936/2000	5 327	288	1 522	303	0	668	8 108	138 924		71	
• Lorensberg 56:8	Kungsporsavenyen 32-34, Lorensbergsgatan 17-19, Engelbrektsgratan 32	1962-1966	1 081	4 711	1 656	157	0	700	8 305	176 600		10	Swedbank
• Lorensberg 57:8	Kungsporsavenyen 29-37, Teatergatan 32-38	1962	3 227	7 695	3 275	500	0	1 153	15 850	363 200		27	Frejs Revisionsbyrå
• Lorensberg 58:6	Engelbrektsgratan 26-28, Teatergatan 25, Chalmersgatan 26	1929	1 565	4 168	360	55	0	0	6 148	103 000		14	Citat
• Lunden 13:2	Karlagatan 7	1935/1976	628	0	0	0	0	0	628	7 418		16	
• Lunden 14:12	Karlagatan 3, Mäster Johans- gatan 14-16, Wrangelsgatan 1	1974	4 434	47	0	8	0	517	5 006	55 789		63	
• Lunden 16:7	Karlagatan 4	1939/1976	583	0	34	46	0	0	663	7 424		12	
• Majorna 303:27-32	Bangatan 21-39, Djurgårdsgatan 26-38	1966	31 104	902	1 017	798	0	462	34 283	371 847		382	
• Majorna 332:6	Godhemsgatan 14 A-C	1933	854	0	0	70	0	0	924	9 096		18	
• Majorna 332:9	Godhemsgatan 8 A-B	1933	665	0	0	90	0	0	755	7 319		12	
• Majorna 350:1	Dahlströmshuset 8-52, Kolumbusgatan 1-3, Stenklevsgatan 5	1959	17 255	732	13	1 664	0	909	20 573	189 600		246	
• Masthugget 10:3	Första Långgatan 22	1960	0	2 145	164	99	0	0	2 408	22 573		0	Hermod's
• Masthugget 10:15	Första Långgatan 16-18, Andra Långgatan 15-19	1957/1989	0	8 868	763	540	4 355	800	15 326	125 000		0	Framtids- gymnasiet i Gbg
• Masthugget 10:19	Värmlandsgatan 16 A-B	1962/2009	1 256	0	284	0	0	0	1 540	28 435		19	BDO Göteborg
• Masthugget 10:20	Första Långgatan 24-26	1962/1991	0	6 679	467	153	0	0	7 299	70 800		0	
• Nordstaden 24:11	Kronhusgatan 16, Östra Hamngatan 15	1929	0	0	266	0	3 930	0	4 196	0		0	Vittraskolorna
• Olivedal 3:12	Övre Djupedalsgatan 7 A-D	1929	1 143	0	192	0	0	0	1 335	15 994		16	
• Pustervik 2:19	Norra Allégatan 6, Lilla Puster- viksgatan 3, Pusterviksgatan 11	1968/1994	0	0	0	0	4 300	0	4 300	0		0	Folkuniversitetet
• Stampen 5:6	Stampgatan 12-18, Polhemsplatsen 1	1988	0	7 416	0	84	0	4 604	12 104	127 000		0	Akademiska Hus
• Vasastaden 3:1	Parkgatan 9-11, Erik Dahl- bergsgatan 1, Karl Gustavsg 1	1898/1980	1 578	879	196	0	2 444	0	5 097	0		15	Vittra
• Vasastaden 9:7	Vasagatan 14, Bellmansgatan 13	1929/1990	2 079	0	0	0	0	0	2 079	0		0	

Fastighets- beteckning	Adress	Byggår/ Ombygg- nadsår	Bostad kvm	Kontor kvm	Butik kvm	Indu- stri/ Lager kvm	Utbild- ning kvm	Övrigt kvm	Summa kvm	Tax. värde, Kkr	Tomt- rätt	Antal lägen- heter	Största hyresgäster
Väster													
• Högsbo 5:7	A Odners Gata 6, Olöf Asklunds Gata 25	1967/1998	0	0	1 758	1 505	0	0	3 263	13 810		0	Frans Swanströms & Co
• Högsbo 34:21	Gruvgatan 6-8	1989	0	4 662	269	253	0	4 682	9 866	66 000		0	GHP Spine Centre Göteborg
• Järnbrott 195:1	Högsbogatan 21, 23, 25	2009	6 838	81	0	0	0	0	6 919	88 207	2018	100	
• Önnered 762:369	Önnereds Brygga 1-17	1975	0	1 434	705	228	0	520	2 887	10 600	2014	0	Restaurang AB Bryggvägen 100
Möndal													
• Bågskytten 1-2, Jungfrun 1, Kräftan 7, Åbystugan 1	Bågskyttegatan 1 A-F, 3 A-H, Jungfruplatsen 1 A-D	1959/2000	10 549	0	547	256	230	614	12 196	124 879		150	
• Uttern 12	Göteborgsvägen 119-121, Sörgårdsgatan 1 A-B	1929	1 556	0	137	30	0	0	1 723	18 180		26	
Mölnlycke													
• Hulebäck 1:23	Biblioteksgatan 7-15, Central- vägen 14, Ekdalavägen 3, Råda Torg 3	1975/2004	2 751	0	4 972	0	0	0	7 723	80 800		46	
• Hulebäck 1:604	Centralvägen 13	1951	692	0	587	0	0	73	1 352	10 323		16	
• Hulebäck 4:90	Biblioteksgatan 14-16, Badhusgatan 14-16	2001	1 772	82	1 064	0	0	0	2 918	33 800		32	
• Hulebäck 4:92	Biblioteksgatan 4	2002	0	490	496	0	0	0	986	10 901		0	Medstop Väst
• Hulebäck 4:97	Råda Torg 2	1970/1987	1 539	1 199	439	17	0	104	3 298	35 286		21	
• Härryda Hulebäck 4:164	Centralvägen 8, Lennart Kvarn- ströms plats 1-13	2012	2 511	102	2 391	0	0	2 489	7 493	28 470		50	
• Härryda Hönekulla 1:157	Längenäsvägen 9 A-B, 11	1915/1933	479	0	305	0	0	28	812	5 798		4	Du & Din Hund i Härryda
• Hönekulla 1:479	Hönekullavägen 7	1971	0	647	437	211	0	1 440	2 735	13 122		0	West Coast Bowling
• Mölnlycke 1:1, 2:1	Mölnlycke Fabriker 1-21	1890/2001	0	10 035	520	26 345	900	5 655	43 455	117 628		0	SCA Hygiene Products
• Mölnlycke 1:159	Fabriksvägen 2	1890/1981	0	350	0	0	0	0	350	1 251		0	Sv Sjuhärad
• Pixbo 1:20, 1:294	Rådavägen 2	1966/1994	0	0	0	0	1 850	0	1 850	0		0	Pixbo Montes- soriskola,
Öster													
• Bagaregården 27:1	Lilla Munkebäcksgatan 9	1939/1975	1 062	0	0	18	0	0	1 080	12 542		25	
• Bergsjön 14:5	Stjärnbildsgatan 70-96, 98-122, 124-150	1968/1988	15 858	0	100	20	0	0	15 978	87 556	2026	172	
• Gamlestaden 740:22	Marieholmsholmsgränd 60	1929/1969	0	0	0	3 825	0	0	3 825	15 516	2014	0	SITA Sverige
• Källtorp 36:15	Stobéegatan 8	1935/1974	945	0	50	0	0	0	995	11 015		20	
• Källtorp 37:1	Björcksgatan 29	1930/1974	603	0	166	0	0	0	769	8 314		13	
• Källtorp 37:10	Solrosgränd 6	1936/1978	916	0	0	0	0	0	916	10 693		21	
• Källtorp 40:1	Råstengatan 6	1936/1974	934	0	81	0	0	0	1 015	11 348		23	
• Källtorp 47:13	Virginsgatan 20	1939	644	45	0	0	0	67	756	8 228		14	
• Källtorp 47:23-25	Virginsgatan 8-12	1939	633	0	0	0	0	40	673	7 905		14	
• Källtorp 56:8	Forsstenagatan 2	1936/1974	1 030	0	0	0	0	0	1 030	11 975		28	
• Källtorp 57:1	Qvidingsgatan 2 A-C	1936	576	0	0	65	0	0	641	6 217		14	
• Källtorp 57:2	Qvidingsgatan 4 A-B	1936	551	0	0	72	0	0	623	5 995		10	
• Manered 5:3	Högshallsvägen 1-5, Jonseredsvägen 4	1949/1994	1 332	0	0	54	0	0	1 386	5 343		24	
• Olskroken 11:8	Övre Olskroksgatan 22	1928/1979	1 640	0	0	60	0	30	1 730	19 382		24	
• Skår 57:14	Gamla Almedalsvägen 1-51	1929		8 123	0	479	0	0	8 602	85 399		0	YIT Sverige
• Stårtered 1:21	Bäckorslet 2, Länsmans- vägen 2-8, Stårteredsvägen 24	1949/1994	2 176	134	0	33	0	0	2 343	17 086		40	
• Stårtered 1:23	Stårteredsvägen 24-30	1950/1994	2 164	0	0	94	0	0	2 258	17 023		40	
• Stårtered 1:28	Stårteredsvägen 25-31	2010	3 620	0	0	0	0	0	3 620	48 400		59	
• Torp 24:4	Anders Zornsgatan 21	1945/1986	1 870	16	0	63	0	35	1 984	22 658	2015	30	
Totalt			209 470	224 168	85 277	73 956	31 168	64 587	688 626	7 581 228		3 035	
MARK													
Markbeteckning													
Brämaregården 62:1													
Fisketången 2													
Hjällsnäs 11:17													
Kvillebäcken 3:1													
Kvillebäcken 73:1													
Kvillebäcken 74:1													
Kärra 2:11													
Kärra 26:5													
Släps-Hagen 1:29													
Stårtered 1:22													
Solsten 1:115													
Solsten 1:126													
Högsbo 2:2													
Gårda 52:2,3,10,11													
Bergsjön 767:280													

FASTIGHETSFÖRTECKNING HELSINGBORG

Fastighetsbeteckning	Adress	Byggår/ Ombyggnadsår	Kvm						Summa kvm	Tax. värde, Kkr	Tomträtt	Antal lägenheter
			Bostad	Kontor	Butik	Industri/ Lager	Utbildning	Övrigt				
Innerstad												
• Filen 8	Hälsövägen 25	1939/1982	2 418	0	231	25	0	0	2 674	28 037		44
• Guldsmeden 15	Gullandersgatan 4 A, O D Krooks gata 39	1954	2 631	0	0	0	95	245	2 971	30 185		42
• Göta 2	Järnvägsgatan 15, Södra Strandgatan 10 A	1929/1980	845	0	503	0	0	242	1 590	17 139		10
• Hammaren 23	Stampgatan 15	1936/1983	1 208	29	0	0	0	0	1 237	14 876		19
• Hantverkaren 13	O D Krooks gata 38	1929/1983	547	0	0	17	0	0	564	6 741		8
• Jägaren 6	Brommagatan 30	1930/1986	1 047	0	0	0	0	0	1 047	12 185		16
• Jägaren 9	Föreningsgatan 29, Pålsjögatan 3	1930/1989	1 429	80	0	12	0	0	1 521	17 974		23
• Kapellet 17	Hälsövägen 26-30	1942/1991	2 716	0	118	0	0	0	2 834	35 201		41
• Kapellet 18	Hälsövägen 32-36, 38 A-C	1943/2008	4 415	0	0	0	0	0	4 415	76 600		80
• Kapellet 21	Lilla Möllevångsgatan 9 A	1946/1985	2 434	0	0	0	0	61	2 495	29 452		34
• Karl XI Södra 4	Karls gatan 10	1930/1991	787	270	139	0	0	510	1 706	12 706		11
• Karl XI Södra 20	Karls gatan 12, Storgatan 16	1933/1990	2 195	0	575	108	0	0	2 878	33 095		23
• Oskar II 11	Drottninggatan 17, Roskildegatan 4-6	1928/1987	2 588	22	981	143	0	1 171	4 905	48 787		31
• Pål Ibb 21	Drottninggatan 72 A	1961/1990	4 335	1 393	597	213	0	0	6 538	70 400		43
• Pål Ibb 23	Drottninggatan 80	1983	697	0	150	0	0	7	854	9 856		10
• Pål Ibb 25	Drottninggatan 88	1984	318	0	123	0	0	0	441	4 769		4
• Ruuth 17	Trädgårdsgatan 15	1893/1983	1 590	0	0	232	0	0	1 822	18 613		18
• Samson 7	Helmfeltsgatan 13	1935/1975	1 945	0	97	0	0	0	2 042	22 295		19
• Samson 8	Helmfeltsgatan 11	1925/1977	681	0	0	0	0	0	681	6 862		9
• Sköldenborg 12	Hebsackersgatan 14	1935/1984	995	0	0	0	0	0	995	12 161		14
• Städet 9	Föreningsgatan 35	1930/1986	1 113	0	0	0	0	0	1 113	13 051		19
• Städet 15	Föreningsgatan 37	1932/1988	1 257	0	0	0	0	0	1 257	15 400		15
• Städet 17	Stampgatan 17	1935/1987	2 947	0	0	98	0	40	3 085	35 851		33
• Ugglan 4	Mellersta Stenbocksgatan 41	1930/1989	616	0	0	0	0	0	616	7 464		8
• Ugglan 9	Lilla Möllevångsgatan 4	1940/1985	1 197	0	0	0	0	0	1 197	13 769		21
• Ugglan 15	Fredriksdalsplatsen 1 A	1945/1984	1 207	0	202	28	0	0	1 437	15 694		19
• Vildvinet 1	Tågagatan 47	1885	167	0	0	0	0	57	224	5 196		1
• Vildvinet 3	Erik Dahlbergs gata 34 A	1952	7 071	0	0	482	0	246	7 799	79 378		102
Totalt			51 369	1 794	3 716	1 358	95	2 579	60 995	693 737		717

• = Bostadsfastigheter



HELA WALLENSTAMKONCERNEN

	Bostad kvm	Kontor kvm	Butik kvm	Industri/lager kvm	Utbildning kvm	Övrigt kvm	Summa kvm	Totalt taxeringsvärde, Kkr	Antal lägenheter
Totalt Wallenstamkoncernen	619 019	240 038	102 945	88 228	34 906	75 939	1 161 075	13 218 860	9 432

FASTIGHETSFÖRSÄLJNINGAR UNDER 2012

Fastighetsbeteckning	Adress	Byggår/ Ombyggnadsår	Bostad kvm	Kontor kvm	Butik kvm	Industri/ Lager kvm	Utbildning kvm	Övrigt kvm	Summa kvm
Stockholm									
Gästsalen 3	Maltesholmsvägen 147, Medsolsbacken 13-17	1960	13 394	240		103		66	13 803
Heimdall 30	Norrullsgatan 41-43	1929/1985					2 393		2 393
Göteborg/Helsingborg									
Bagaregården 17:26	Gamlestadsvägen 3 A, Byfogdegatan 1-15	1941/1986		24 987	795	6 133		4 718	36 633
Bosgården 1:71	Ågatan 4	1988		4 687		56			4 743
Brämregården 35:4	Vågmästaregatan 1	1983/1991		11 657		62	880	855	13 454
Fänkålen 2	Johannefredsgatan 4	1990/1992		3 897	45	536			4 478
Gaslyktan 9	Argongatan 6	1976				2 569			2 569
Inom Vallgraven 53:14	Lilla Torget 1			2 421	757	19			3 197
Inom Vallgraven 53:17	Södra Hamngatan 5		723	2 256	144				3 123
Jägaren 7	Pålsjögatan 7	1939/1987	2 203		127				2 330
Krokslätt 40:1	Fredriksdalsgatan 5	1949	1 866		174			24	2 092
Lorensberg 17:32	Lennart Torstenssonsgatan 11	1926					1 026		1 026
Solsten 1:110	Företagsvägen 2	1991		1 897		1 194			3 091
Solsten 1:132	Konstruktionsvägen 14	2002		4 953					4 953
Stampen 6:17	Odinsg. 13-15, Barnhusg. 6-8, Karin Boyes gata 1	1991/2003		6 915	590			2 800	10 305
Totalt			18 186	63 910	2 632	10 700	4 299	8 463	108 190

FASTIGHETSFÖRVARV UNDER 2012

Fastighetsbeteckning	Adress	Byggår/ Ombyggnadsår	Bostad kvm	Kontor kvm	Butik kvm	Industri/ Lager kvm	Utbildning kvm	Övrigt kvm	Summa kvm
Göteborg/Helsingborg									
Lorensberg 53:5	Lorensbergsgatan 7, Kristinelundsgatan 14	1920/1984	1 179		540				1 719
Inom Vallgraven 15:1	Drottninggatan 24-26, Korsgatan 2-6, Södra Hamngatan 25	1809		1 773	1 355				3 128
Inom Vallgraven 16:6	Södra Hamngatan 17-23, Korsgatan 1	1891		2 996	287	122	1 846		5 251
Inom Vallgraven 16:24	Korsgatan 3	1885		1 408	225	84		105	1 822
Inom Vallgraven 16:25	Drottninggatan 22, Korsgatan 5	1885		552	188	40			780
Inom Vallgraven 21:11	Östra Hamngatan 45, Vallgatan 42	1929		1 284	690	35			2 009
Samson 7	Helmfeltgatan 11	1935/1975	1 945		97				2 042
Samson 8	Helmfeltgatan 13	1925/1977	681						681
Land									
Tyresö Järnet 11									
Totalt			3 805	8 013	3 382	281	1 846	105	17 432

FÄRDIGSTÄLLD NYBYGGNATION UNDER 2012

Fastighetsbeteckning	Adress	Byggår/ Ombyggnadsår	Bostad kvm	Kontor kvm	Butik kvm	Industri/ Lager kvm	Utbildning kvm	Övrigt kvm	Summa kvm
Stockholm									
Glädjen 14	Hornsbergs Strand 19, 21, 23, 25, Franzéngatan 10	2012	9 029						9 029
Söderbymalm 3:518	Poseidons Gränd 1-21	2012	11 408	234	1 381				13 023
Göteborg									
Härryda Hulebäck 4:164	Centralvägen 8, Lennart Kvarnströms plats 1-13	2012	2 511	102	2 391			2 489	7 493
Övrig tillförd yta									1 129
Totalt			22 948	336	3 772	0	0	2 489	30 674

Wallenstams hållbarhetsarbete redovisas på årsbasis som en del i årsredovisningen sedan flera år tillbaka. Från och med 2010 redovisas det även enligt nivå C i GRI:s riktlinjer. Redovisningen beskriver hur Wallenstamkoncernen arbetat med hållbarhetsfrågor under 2012. Tabellen nedan anger vad som redovisas och var

informationen återfinns. Utgångspunkt för redovisningen är vår affärsprocess och väsentlighet har bedömts utifrån intressenter som inkluderas i denna. Prioriteringen har utgått från att redogöra för samtliga kärnindikatorer som varit möjliga att redovisa och tilläggsfaktorer som bedömts möjliga och relevanta.

Inga väsentliga förändringar i avgränsningen har skett. Väsentlighet definieras utifrån påverkan på ekonomiska, sociala och miljömässiga aspekter på verksamheten och dess intressenter. Redovisningen har ej granskats av extern part.

GRI-REFERENSER	REDOVISNING	SIDA
1 Strategi och analys		
1.1 VD har ordet	R	6-7, 9
2 Organisationsprofil		
2.1 Organisationen namn	R	Baksida
2.2 De viktigaste varumärkena, produkterna och/eller tjänsterna	R	Insida flik
2.3 Organisationsstruktur, enheter, affärsområden, dotterbolag m m	R	12, 89
2.4 Lokalisering av huvudkontor	R	62
2.5 Verksamhetsländer	R	Insida flik
2.6 Ägarstruktur och företagsform	R	46-48
2.7 Marknader	R	Insida flik, 19-26
2.8 Organisationen storlek	R	Insida flik, 12, 52, 58-59
2.9 Väsentliga förändringar under perioden	R	Flik, 52-57
2.10 Mottagna utmärkelser och priser	R	Flik, 53
3 Information om redovisningen		
3.1 Redovisningsperiod	R	108
3.2 Tidpunkt för senaste redovisningen	R	108
3.3 Redovisningscykel	R	108
3.4 Kontaktperson angående redovisningen och dess innehåll	R	12
3.5 Process för att ta fram redovisningens innehåll	R	108
3.6 Redovisningens avgränsningar	R	108
3.7 Särskilda begränsningar	R*	
3.8 Princip för redovisningen	R*	
3.9 Mätmetoder och beräkningsunderlag	R*	
3.10 Förklaring till förändring av tidigare angiven information	ER*	
3.11 Väsentliga förändringar	R	108
3.12 GRI-Index	R*	108
3.13 Bestyrkande	R	108
4 Styrning, åtaganden och intressentrelationer		
4.1 Bolagsstyrning	R	94
4.2 Styrelseordförandes ställning	R	8-9
4.3 Antal oberoende, ej verkställande styrelseledamöter	R	95
4.4 Möjligheter för aktieägare och anställda att komma med rekommendationer	R*	94-98
4.5 Koppling ersättningar och resultat	R	73, 94-98
4.6 Processer för styrelsen att undvika intressekonflikt	R*	8-9
4.7 Styrelsens kompetens kring ekonomiska, miljömässiga och sociala aspekter	R*	11, 94-98
4.8 Organisations riktlinjer och principer	R	2-5, 12-13, 15-16
4.9 Styrelsens rutiner för att utvärdera organisationens arbete	R	8-9, 94-98
4.10 Processer för att utvärdera styrelsens arbete, särskilt avseende hållbarhet	R*	9
4.12 Externa principer och initiativ som bolaget anslutit sig till eller stödjer	R	15
4.13 Medlemskap i organisationer	R*	
4.14 Organisationen intressenter	R	2, 15
4.15 Tillvägagångssätt för att identifiera intressenter	R	2
4.16 Typ av dialog med intressenter	R*	
5 Hållbarhetsstyrning och resultatindikatorer		
EC Ekonomiska indikatorer		
EC1 (K) Direkt ekonomiskt värde	R	58-59, 73
EC2 (K) Ekonomiska konsekvenser till följd av klimatförändringar	RE*	
EC3 (K) Pensioner och andra förmånsplaner	R	73
EC4 (K) Ekonomiskt stöd från offentliga organ	RE*	
EC6 (K) Riktlinjer kring lokala leverantörer	RE*	
EC7 (K) Riktlinjer kring lokala anställningar	RE*	
EC8 (K) Utveckling av samhällets infrastruktur och utbud	R*	

GRI-REFERENSER	REDOVISNING	SIDA
EN Miljömässiga resultatindikatorer		
EN1 (K) Materialanvändning	RE*	
EN2 (K) Återvunnet material	RE*	
EN3 (K) Direkt energianvändning	R	18
EN4 (K) Indirekt energianvändning	R	18
EN5 (T) Minskad energianvändning	R	17-18
EN6 (T) Initiativ för att tillhandahålla energieffektiva produkter och tjänster	R	15-18
EN8 (K) Vattenanvändning	R	17-18
EN12 (K) Påverkan på biologisk mångfald	RE*	
EN18 (T) Initiativ för och resultat från arbetet med att minska utsläppen växthusgaser	R	15-18
EN19 (K) Utsläpp av ozonnedbrytande ämnen i vikt	ER*	
EN20 (K) NO, SO samt andra väsentliga luftföroreningar	ER*	
EN21 (K) Totalt utsläpp till vatten per recipient.	ER*	
EN22 (K) Avfallsvikt och hantering	RE*	
EN23 (K) Väsentligt spill	RE*	
EN26 (K) Åtgärder för att minska miljöpåverkan från produkter och tjänster	R	15-18
EN27 (K) Andel återvunna produkter	ER*	
EN28 (K) Betydande böter samt sanktioner till följd av miljöbrott	R*	
LA Anställningsförhållanden och arbetsvillkor		
LA1 (K) Total personalstyrka; anställningsform, anställningsvillkor och region	R	12, 14, 72
LA2 (K) Personalomsättning	R*	
LA3 (T) Förmåner	R*	
LA4 (K) Anställda med kollektivavtal	R	12
LA6 (T) Engagerad personal i hälsa och säkerhet	R*	
LA8 (K) Utbildning, förebyggande åtgärder och riskhanteringsprogram	R	12, 14
LA10 (K) Utbildningstimmar per anställd i olika kategorier	R	14
LA11 (T) Program för vidareutbildning och livslångt lärande	R*	
LA12 (T) Regelbundenhet i utvärdering och uppföljning	R	12
LA13 (K) Sammansättning av styrelse, ledning och anställda	R	10-11, 12-14
HR Mänskliga rättigheter		
HR1 (K) Investeringsbeslut med hänsyn till mänskliga rättigheter	ER*	
HR2 (K) Granskning av leverantörer avseende mänskliga rättigheter	ER*	
HR4 (K) Antal fall av diskriminering	R*	
HR5 (K) Föreningsfrihet och rätt till kollektivavtal	R*	12
HR6 (K) Barnarbete	R*	
HR7 (K) Tvångsarbete	R*	
SO Samhällsfrågor		
SO1 (K) Påverkan på samhällen	RE*	
SO2 (K) Affärsenheter med risk för korruption	R*	
SO4 (K) Tagna åtgärder vid korruption	R*	
SO5 (K) Politiska ställningstaganden/politisk lobbying	R*	
SO7 (T) Konkurrenshämmande aktiviteter	R*	
SO8 (K) Böter för brott mot gällande lagar och bestämmelser	R*	
PR Produktsvar		
PR1 (K) Produkters och tjänsters påverkan på hälsa och säkerhet	R*	15-18
PR3 (K) Produkt- och tjänsteinformation som krävs enligt rutiner	R*	
PR5 (T) Rutiner för kundnöjdhet, inklusive resultat från undersökningar	R	12-13
PR6 (K) Program för efterlevnad av lagar och liknande	R*	94-98
PR9 (K) Betydande bötesbelopp för brott mot efterlevnad	R*	
FÖRKLARING TILL		
R Redovisas		
R* Redovisas, kompletterande information finns i bilaga		
RE Redovisas ej		
RE* Redovisas ej, kompletterande information finns i bilaga		
ER Ej relevant		
ER* Ej relevant, kompletterande information finns i bilaga		

VÄLKOMMEN TILL WALLENSTAMS ÅRSSTÄMMA

Wallenstam AB (publ), org nr 556072-1523, hälsar aktieägarna välkomna till årsstämma tisdagen den 23 april 2013 kl. 16.00 på Elite Park Avenue Hotel, Kungsporsavenyen 36-38 i Göteborg. Kl. 15.00 öppnas lokalen för registrering och aktieägare bjuds på enklare förtäring. Registrering måste ske före kl. 16.00.

ANMÄLAN

Aktieägare som önskar delta i årsstämman ska dels senast onsdagen den 17 april 2013 vara införd som aktieägare i den av Euroclear Sweden AB förda aktieboken, dels anmäla sin avsikt att delta i årsstämman till bolaget senast onsdagen den 17 april 2013 kl. 16.00. Vid anmälan ska namn/firma, personnummer/organisationsnummer, telefonnummer, registrerat aktieinnehav samt eventuellt ombud och/eller biträde anges.

Anmälan om deltagande kan ske på följande sätt:

- per telefon 031-20 00 00
(kontaktpersoner Louise Wingstrand eller Tina Tinnerholm-Tobiasson)
- per post till Wallenstam AB (publ)
att: Louise Wingstrand, 401 84 Göteborg
- på Wallenstams hemsida www.wallenstam.se

ORDLISTA

Avkastningskrav

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

Balansansvar

Det innebär att vi ska producera eller köpa motsvarande mängd el som förbrukas av våra elkunder. Varje timme ska det finnas tillgång till lika mycket el som det förbrukas i en uttagspunkt.

CBD

Central Business District, de mest centrala och attraktiva butiks- och kontorslägena.

CDP

Carbon Disclosure Project är en oberoende ideell organisation som bygger upp världens största databas med klimatrelevant information från företag. CDP bidrar även till att utveckla internationella standarder för redovisning av koldioxidutsläpp.

Covenantsavtal

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.

CSR

Corporate Social Responsibility, ett begrepp för ett koncept enligt vilket företag integrerar ekonomiska, sociala och miljömässiga aspekter i sin verksamhet och i kontakterna med sina intressenter på frivillig basis.

Derivatinstrument

Ett värdepapper vars värde är relaterat till en underliggande egendom. 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 el

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

Global Compact

En verksamhet som startades av FN. De försöker åstadkomma en sammanslutning av ansvarstagande företag så att näringslivet kan bli en del av lösningen på globaliserings utmaningar. På det viset ska näringslivet förverkliga visionen: en mer hållbar ekonomi som inte marginaliserar vissa samhällsgrupper.

För den som önskar företrädas av ombud tillhandahåller bolaget fullmaktsformulär, som finns tillgängligt på wallenstam.se/arsstamma

Aktieägare som har sina aktier förvaltarregistrerade genom banks notariatavdelning eller annan förvaltare måste före onsdagen den 17 april 2013 tillfälligt inregistrera aktierna i eget namn för att äga rätt att delta på stämman. Omregistreringen måste vara verkställd hos Euroclear Sweden AB senast onsdagen den 17 april 2013.

På stämman behandlas de ärenden som enligt bolagsordningen ska förekomma på årsstämman samt ytterligare ärenden som framgår av kallelsen till årsstämman.

Som avstämningsdag för utdelningen föreslår styrelsen fredagen den 26 april 2013. Beslutar årsstämman i enlighet med förslaget beräknas utdelningen sändas ut från Euroclear Sweden AB torsdagen den 2 maj 2013.

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 indikatorer som ska rapporteras.

kWh

En energienhet baserad på hur många kW som förbrukas under en timme.

MW

Förkortning för megawatt, en miljon Watt. Watt är en måttenhet för effekt.

NordPool

Den nordiska elbörsen.

PCB

En industrikemikalie som har haft många olika användningsområden och använts i transformatorer, värmeväxlare, fogmassor i hus och i färger. Sedan 1970-talet har användning av PCB varit förbjuden i Sverige.

Prime Rent

De högsta bashyrorna i de finaste fastigheterna i olika områden.

Spotmarknad

En marknad där handel sker med omedelbar leverans.

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

Swapar 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 (t ex 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.

Värmeförbrukning graddagskorrigerat

Förbrukningen justeras till en förbrukning vid ett normalår med hänsyn tagen till temperatur, vind och nederbörd.

Volatilitet

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

Värmeförbrukning tidskorrigerat

Om avläsning inte sker per månadsskifte korrigeras förbrukningen till en årsförbrukning.

Ägarlägenhet

En ny upplåtelseform som är vanlig i andra europeiska länder. En ägarlägenhet kan liknas med ett radhus på höjden. Innehavaren har direkt äganderätt och kan självständigt överlåta, pantsätta eller hyra ut lägenheten.

För ytterligare ordförklaringar: wallenstam.se/ordlista

DEFINITIONER

Aktiens direktavkastning

Aktieutdelning i procent av börskursen vid årets slut.

Aktiens totalavkastning

Aktiens kursutveckling under perioden inklusive utdelning, dividerat med börskurs vid årets början.

Antal aktier

Antalet registrerade aktier vid en 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 i procent av balansomslutning.

Börsvärde

Aktiekurs multiplicerat med registrerat antal aktier per balansdagen.

Driftnetto

Hysesintäkter minus drift- och underhållskostnader, tomträtsavgälder och fastighetsskatt.

Fastigheternas direktavkastning

Driftnetto beräknat utifrån rullande 12-månaders resultat i procent av fastigheternas vägda genomsnittliga redovisade värde.

Fastigheternas totalavkastning

Driftnetto beräknat utifrån rullande 12-månaders resultat plus/minus realiserad värdeförändring fastigheter i procent av fastigheternas vägda genomsnittliga redovisade värde.

Fastigheternas redovisade värde

Fastighetsbeståndets bedömda marknadsvärde enligt en internt utförd värdering.

Förvaltningsresultat

Driftnetto med tillägg av förvaltnings- och administrationskostnader samt finansnetto.

Hysesvärde

Hysesintäkter samt bedömd marknadshyra för vakanta ytor.

Kassaflöde per aktie

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

Kassaflöde per aktie från den löpande verksamheten

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

Orealiserad värdeförändring fastigheter

Resultat av förändring av bedömt marknadsvärde från årets början till rapportperiodens utgång.

P/E-tal

Börskurs vid periodens slut, i förhållande till resultat efter skatt per genomsnittligt antal aktier, för den senast rullande 12-månadersperioden.

Realiserad värdeförändring fastigheter

Resultat av intäkter från årets fastighetsförsäljningar efter avdrag för fastigheternas bedömda marknadsvärde vid årets början.

Realiserat resultat

Resultat före skatt exklusive realiserade värdeförändringar.

Realiserat resultat efter skatt

Beräkningsunderlag för utdelning. Realiserat resultat efter schablonskatt 26,3 %.

Resultat efter skatt per aktie

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

Resultat från transaktioner

Resultat av intäkter från fastighetsförsäljningar och lägenheter efter avdrag för fastigheternas redovisade värde vid årets början och administrativa kostnader hänförliga till fastighetsförsäljningar.

Räntabilitet på eget kapital

Resultat efter skatt för rullande 12-månaders resultat i förhållande till genomsnittligt eget kapital.

Räntabilitet på totalt kapital

Resultat före skatt med tillägg av räntekostnader för rullande 12-månaders resultat i förhållande till genomsnittlig balansomslutning.

Räntetäckningsgrad

Rörelseresultat för perioden exklusive realiserade värdeförändringar i förvaltningsfastigheter i förhållande till finansiella intäkter och kostnader.

Räntetäckningsgrad, realiserad

Rörelseresultat för perioden exklusive värdeförändringar på förvaltningsfastigheter med tillägg av resultat från fastighetsförsäljningar, beräknat utifrån försäljningsintäkt med avdrag för anskaffningsvärde och övriga omkostnader i förhållande till finansiella intäkter och kostnader.

Soliditet

Eget kapital i förhållande till balansomslutning vid periodens utgång.

Substansvärde

Eget kapital med tillägg av uppskjuten skatteskuld.

Totalresultat

Resultat efter skatt inklusive eget kapitaltransaktioner efter skatt som inte är transaktioner med ägare.

Uthyrningsgrad – yta

Uthyrd yta i förhållande till total yta.

Verksamhetsresultat

Realiserat resultat exklusive resultat från fastighetsförsäljningar.

Överskottsgrad

Driftnetto i procent av hyresintäkterna.

KALENDARIUM

Årsstämma	23 april 2013
Delårsrapport I	23 april 2013
Delårsrapport II	7 augusti 2013
Delårsrapport III	6 november 2013
Bokslutskommuniké 2013	19 februari 2014

På wallenstam.se finns samlad information om Wallenstams verksamhet, ekonomisk rapportering samt pressmeddelanden.

Layout: WBL

Produktion: Natvik Information AB

Foto sid. 5, 29, 39, 45, 49 Patrik Svedberg

Foto sid. 6, 8, 10, 11 Dan Holmqvist

Foto sid. 14 Inger Wetter

Foto sid. 33 (högst upp) Reine Johnsson

Foto sid. 35 Tomas Södergran

Ej nämnda bilder är Wallenstams egna.

Tryckt på Munken Polar, omslag 240g, inlaga 130g

Repro och tryck: Sandstens Tryckeri

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