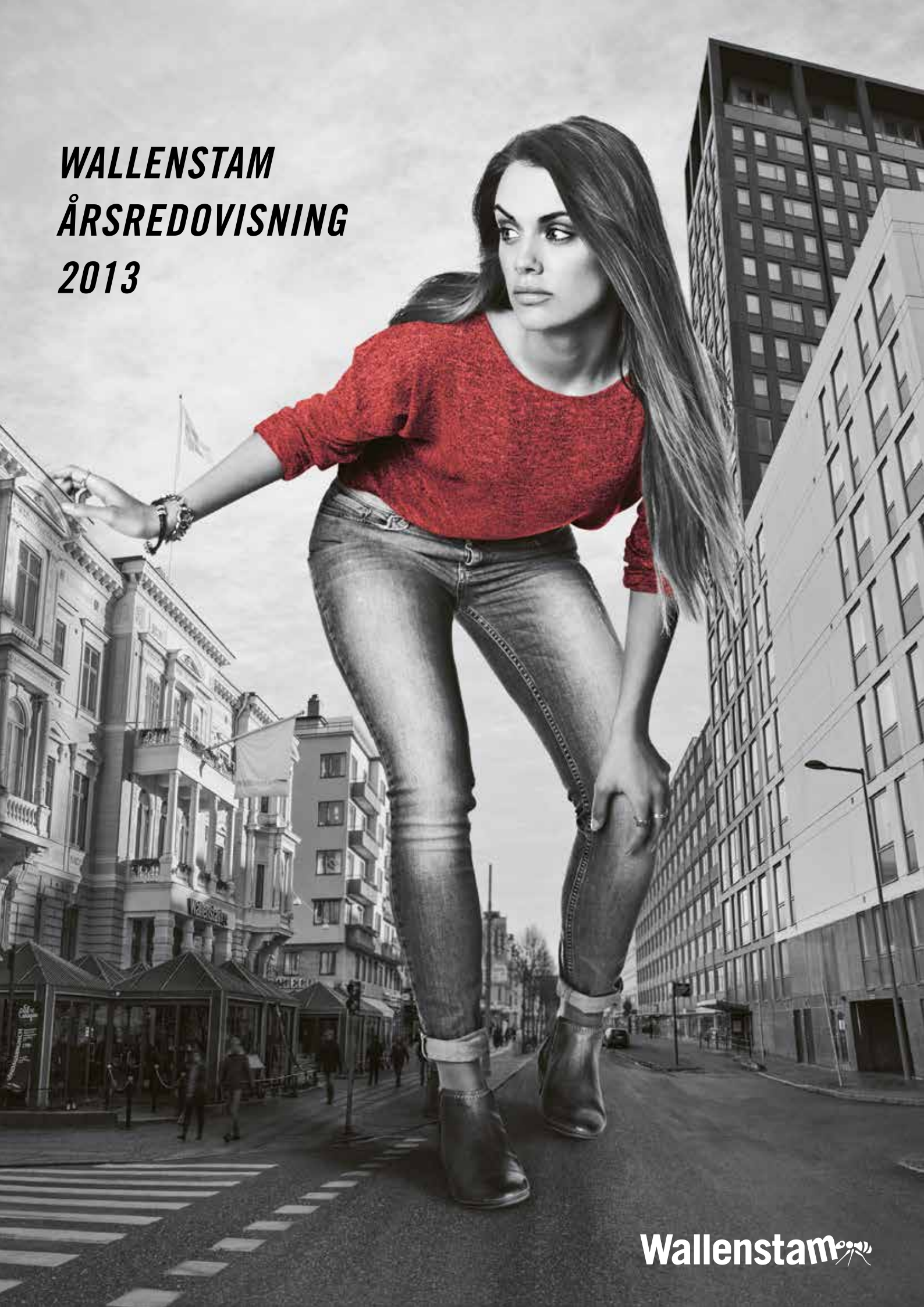


WALLENSTAM
ÅRSREDOVISNING
2013



BAKÅT

INFÖR LANSERINGEN AV AFFÄRSPLANEN 2008–2013 HADE VI DET BÄSTA FÖRVALTNINGSRESULTATET NÅGONSIN OCH DET HÖGSTA SUBSTANSVÄRDET I WALLENSTAMS HISTORIA.

Redan 2003 hade vi skapat en egen modell för att bygga attraktiva hyresrätter effektivt och prisvärt. Det naturliga steget var nu att addera hållbarhet till konceptet. En ledstjärna var att tillföra städerna vi verkade i 2 500 hållbara lägenheter. Vi startade en offensiv hållbarhetsstrategi med målet att bli självförsörjande på förnybar energi och att sänka vår energiförbrukning med 15 %. Och vi presenterade vårt övergripande mål: 100 kr per aktie i substansvärde. När vi summerar perioden, som förlängdes i kölvattnen av en inbromsad världsekonomi, kan vi konstatera att målet kan bockas av och att samtliga ledstjärnor är uppfyllda samt delvis överträffade.

Omslag "Upplevelser i staden"

I bild Wallenstams fastigheter: till vänster Kungsporsavänyen 2, Göteborg och till höger Kungsholmsporten vid Essingeleden, Stockholm

FRAMÅT

**NY AFFÄRSPLAN 2014–2018 OCH VI ÖKAR TAKTEN YTTRELLIGARE.
MÅLET ÄR ATT HA EN GENOMSNITTLIG TILLVÄXTTAKT AV SUBSTANS-
VÄRDET PÅ MINST 10 % PER ÅR UNDER PERIODEN.**

Det råder en enorm bostadsbrist i Sveriges tillväxtregioner och Wallenstam har en produktion som gör det lönsamt att bygga hyresrätter. I affärsplan 2018 lanserar vi tre ledstjärnor där den första tar sikte på en ambitiös nybyggnationstakt. Vi skruvar upp vårt bostadsbyggande och trefaldigar produktionen de kommande fem åren till en årsproduktion på i snitt 1 500 lägenheter per år, vilket motsvarar totalt 7 500 lägenheter under perioden. Koldioxidbelastningen ska ha minskat med 15 % per kvadratmeter vid periodens slut. Andelen kunder som vill rekommendera Wallenstam ska öka varje år.

DET HÄR ÄR WALLENSTAM

”OFFENSIV NYPRODUKTION OCH LÖNSAMMA AFFÄRER. DET ÄR WALLENSTAMS 2013 PÅ TRE SEKUNDER. MED EN REJÄL ÖKNING AV VÅR PROJEKT-VOLYM SÄKRAR VI BOLAGETS VÄRDETILLVÄXT OCH BIDRAR TILL FLER BOSTÄDER OCH EN POSITIV STADSUTVECKLING PÅ VÅRA MARKNADER.”

HANS WALLENSTAM, VD

1 500 LÄGENHETER PER ÅR

Wallenstam är ett utvecklande fastighetsbolag som har byggt och förvaltat sedan 1944. Vår vision är att vara ledande stadsutvecklare samt marknadsledande fastighetsägare i utvalda storstadsregioner.

I vår nya affärsplan är en av ledstjärnorna att produktionsstarta i genomsnitt 1 500 lägenheter per år. Det innebär en tredubbling av produktionsstakten, sett till snittet under föregående affärsplan. Organisationen är väl förberedd och som bolag är vi redo att växla upp och höja tempot. Under 2014 firar vi 70 år som ansvarsfull stadsutvecklare.

KUNDEN I CENTRUM

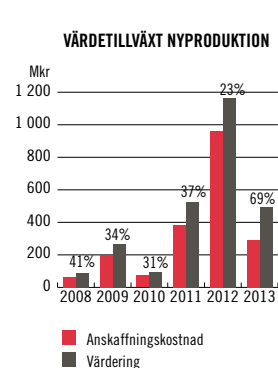
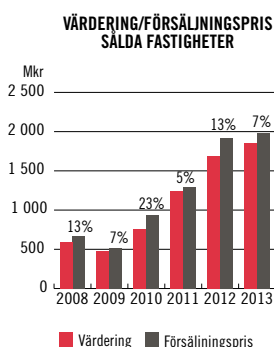
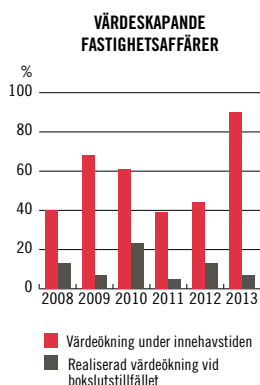
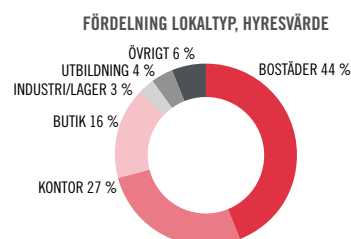
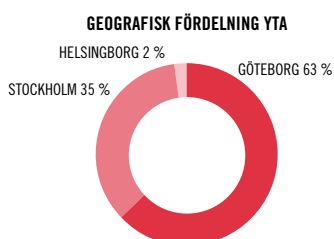
Vi bygger och utvecklar med fokus på trygghet, hållbarhet, smarta planlösningar och en rimlig månadskostnad för kunden. För oss handlar stadsutveckling både om att utveckla befintliga fastigheter och att bygga nytt – en kombination som skapar värde. Vi värnar om våra drygt 8 600 bostadshyresgäster och cirka 1 000 företagskunder. Utan dem vore vi ingenting.

MINSKAD KOLDIOXIDBELASTNING

Hållbar utveckling är en del av vår vardag. Vi arbetar nära staden för att skapa trygga områden som människor vill bo i, arbeta i och besöka. Våra nyproduktioner är energieffektiva och vi är självförsörjande på grön el, producerad med hjälp av våra 60 vind- och vattenkraftverk.

Vi försöker på vårt sätt att aktivt bidra till ett bättre samhälle genom trygghets- och säkerhetsarbete i våra områden, sponsring av bred ungdomsidrott och bidrag till hjälporganisationer som verkar mot utanförskap.

- **ANTAL FASTIGHETER: CIRKA 250**
- **HYRESVÄRDE 2013: 1,6 MDR**
- **FASTIGHETSVÄRDE: 29 MDR**
- **TOTAL UTHYRNINGSBAR YTA: 1,1 MILJONER KVM**
- **UTHYRNINGSGRAD, YTA: 98 %**



INNEHÅLL

2013 på en minut _____	6
2013 kvartalsvis _____	7
Vision, affärsidé och mål _____	8
Strategier och kärnvärden _____	10
Vd har ordet _____	12
Ordförande har ordet _____	15
Wallenstam 70 år _____	17
Styrelse _____	18
Koncernledning och revisor _____	20
Organisation och medarbetare _____	22
Miljö- och samhällsansvar _____	25

FASTIGHETSBESTÅND, MARKNAD OCH PROJEKT

Våra marknader _____	29
Den svenska bostadsmarknaden _____	32
Vårt fastighetsbestånd _____	34
Fastighetsöversikt _____	38
En vilja att utveckla _____	39
Pågående och planerad nyproduktion _____	41
Region Göteborg _____	42
Region Stockholm _____	46
Svensk NaturEnergi _____	50
Finansiell strategi _____	52
Möjligheter och risker _____	54
Wallenstamaktien _____	57
Flerårsöversikt _____	60

FINANSIELL RAPPORTERING

Förvaltningsberättelse _____	62
Koncernens räkningar _____	68
Koncernens redovisningsprinciper och noter _____	74
Moderbolagets räkningar _____	94
Moderbolagets redovisningsprinciper och noter _____	98
Revisionsberättelse _____	106
Bolagsstyrningsrapport _____	107

FASTIGHETSFÖRTECKNING

Stockholm _____	113
Göteborg _____	115
Helsingborg _____	118
Hela Wallenstamkoncernen, fastighetsförvärv och färdigställd nybyggnation _____	119
Fastighetsförsäljningar _____	120
Vindkraft _____	121

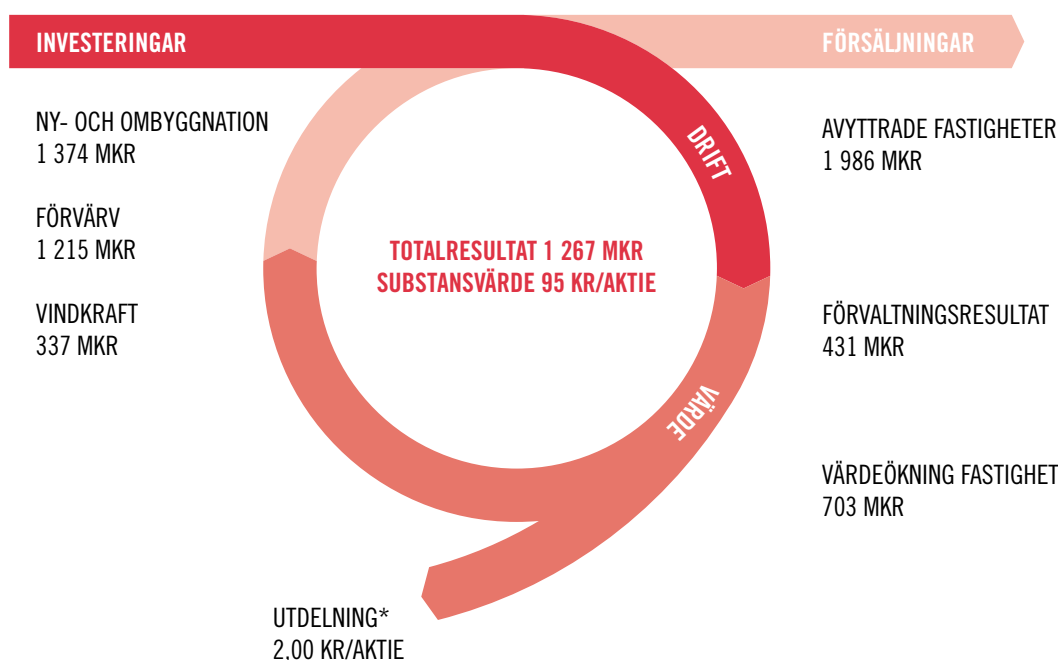
ÖVRIGT

GRI-index _____	122
Välkommen till årsstämman _____	123
Ordlista _____	123
Definitioner _____	se flik
Kalendarium _____	se flik



2013 PÅ EN MINUT

BOLAGETS FLÖDE I SIFFROR



NYCKELTAL

	2013	2012	2011
Resultat			
Hysesintäkter, Mkr	1 578	1 576	1 532
Rörelseresultat, Mkr	1 430	2 205	1 736
Förvaltningsresultat, Mkr	431	375	342
Resultat efter skatt, Mkr	1 276	1 927	736
Räntabilitet på eget kapital, %	10	18	7
Uthyrningsgrad, yta, %	98	98	98
Finansiell ställning			
Fastigheternas värde	29 049	27 680	26 296
Soliditet, %	40	38	36
Genomsnittlig låneränta per 31 dec, %	3,11	3,51	3,92
Data per aktie, kr*			
Resultat efter skatt	7,5	11,3	4,3
Eget kapital	76	70	60
Substansvärde	95	88	80
Utdelning	2,00*	1,25	1,20

* Föreslagen utdelning för verksamhetsåret 2013



KVARTAL 1:

Stor gemensam satsning med Nacka kommun för att utveckla Älta

- Byggstartar 180 lägenheter i Sundbyberg
- Bygger om och utvecklar på Avenyn
- Vinner skattetvist
- Wallenstam och Nacka kommun i gemensam satsning för att utveckla Älta
- Är som första fastighetsbolag i Sverige självförsörjande på förnybar energi
- Nya hyresgäster till 9 000 kvadratmeter kommersiell yta i Göteborg

KVARTAL 3:

Visning av Ture No8

- Förändrar antal aktier, röster och aktiekapital
- Villkor i Wallenstams optionsprogram för personalen klara
- Utmärkelsen "Årets framtida ledare i fastighetsbranschen 2013" går till Wallenstams Eva Andersson
- Rooftop Party och exklusiv vip-visning av Ture No8, ett unikt bostadsprojekt där NYC möter Stockholm

KVARTAL 2:

Genomför strukturella fastighetsaffärer för ökad nyproduktion

- Bergvärme till Wallenstams Avenyprojekt
- Köper nio kommersiella cityfastigheter i Göteborg
- Tecknar avtal om nybyggnation i Forsåker, centrala Mölndal
- Avsiktsförklaring med Helsingborgs stad om 220 lägenheter
- Gör om innerstadskontor till populära bostäder
- Genomför strukturella fastighetsaffärer för en ökad nyproduktion av bostäder

KVARTAL 4:

Möjlig byggstart av 900 lägenheter 2014

- Arrangerar fotoutställning i Stallarna i Göteborg tillsammans med The Photogallery
- Investerar i svenska solceller
- Utökar koncernledningen
- Bygger fler hyresrätter i Älta
- Genomför affär med Arla Foods som skapar möjlighet för omfattande nyproduktion av bostäder
- Kvillebäckprojektet Knölnaten fullt uthyrt
- Får markanvisning för nyproduktion av hyresrätter i Rosendal, Uppsala
- Tecknar tioårigt hyresavtal med Danske Bank i Göteborg
- Lanserar affärsplan 2018
- Rivstartar 2014 med möjlig byggstart av 900 lägenheter i Göteborgsområdet



WALLENSTAM ARBETAR FÖR ATT PÅ ETT HÅLLBART SÄTT UTVECKLA, BYGGA OCH FÖRVALTA FASTIGHETER I GÖTEBORG OCH STOCKHOLM.

VISION

Wallenstams vision är att vara ledande stadsutvecklare samt marknadsledande fastighetsägare i utvalda storstadsregioner.

AFFÄRSIDÉ

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

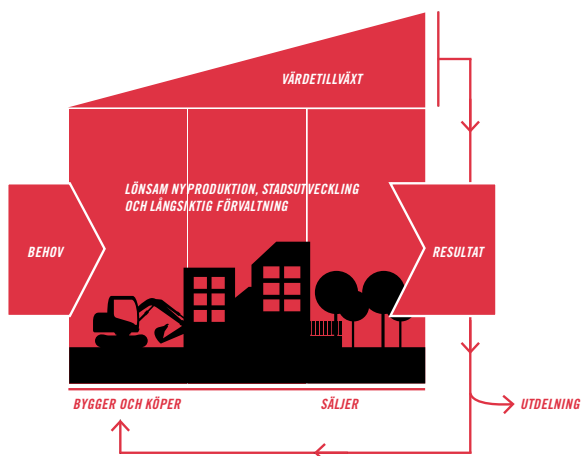
MÅL

Vårt mål i den affärsplan som nu har avslutats har varit att uppnå ett substansvärde på 100 kr per aktie. Ett antal verksamhetsmål, så kallade ledstjärnor, har fungerat som viktiga verktyg för att nå målet.

Wallenstams mål och ledstjärnor för affärsplan 2018 presenteras i samband med vd-ordet på sid. 12.

AFFÄRSPROCESS/AFFÄRSMODELL:

Wallenstam bygger, köper 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.



MÅL 2013

SUBSTANSVÄRDE

Substansvärde på 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

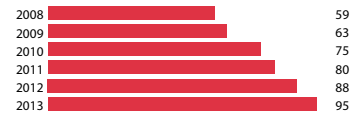
KOMMENTAR

Substansvärde per aktie har under affärsplanen haft en mycket stark utveckling och ökat med 60 %, vilket exklusive utdelningen till aktieägare motsvarar en årlig genomsnittlig ökning om drygt 9 %. Utfallet för perioden, 95 kr per aktie, är i linje med våra förväntningar och ett tydligt resultat av

arbetet med en lönsam nyproduktion, effektiv förvaltning, driven uthyrningsorganisation, värdeskapande investeringar och framgångsrik affärsverksamhet. Dessutom har vi till aktieägarna delat ut 7 kr/aktie under perioden.

UTFALL

SUBSTANSVÄRDE PER AKTIE, KR



En god resultatutveckling och kostnadskontroll under affärsplanen resulterar i att koncernens soliditet uppgick till 40 % per den 31 december 2013.

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

SOLIDITET, %



Vid utgången av 2013 uppgick uthyrningsgraden för våra kommersiella lokaler till 95 %, cirka 1,5 procentenheter bättre än för kontorslokaler i Göteborg i genomsnitt.

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

UTHYRINGSGRAD I DET KOMMERSIELLA BESTÄNDET, %



Nyproduktion av bostäder är en central fråga för Wallenstam. Ett idogt arbete har resulterat i att cirka 2 700 lägenheter byggstartats under affärsplan 2013.

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

ANTAL LÄGENHETER I PRODUKTION, ACKUMULERAT



Redan vid årsskiftet 2012/2013 blev Wallenstam genom dotterbolaget Svensk NaturEnergi självförsörjande på förnybar energi.

Med 57 vindkraftverk och tre vattenkraftverk i drift som tillsammans har en installerad effekt på 118 megawatt täcker vi vårt eget och våra kunders energibehov på månadsbasis.

INSTALLERAD EFFEKT AV TOTALT BEHOV PÅ MÅNADSBASIS, %, ACKUMULERAT



Verksamhetsresultatet, som är ett internt mått som omfattar resultat från fastighetsförvaltningen inklusive försäljning av lägenheter, har haft en positiv utveckling under hela affärsplanen.

Verksamhetsresultatet för 2013 uppgick till 436 Mkr.

FORTSATT POSITIV UTVECKLING AV VERKSAMHETSRESULTAT, MKR



STRATEGIER

Wallenstams strategier har justerats i samband med affärsplan 2018. De grundar sig på de tre dimensionerna för en hållbar utveckling: ekonomiskt, socialt och miljömässigt ansvar.

STRATEGI FÖR EKONOMISK HÅLLBARHET

Med en god affärsutveckling, flexibel organisation och optimal kapitalstruktur möter vi omvärldens krav. Vi skapar värde för våra kunder, samhället i stort samt bolaget genom lönsam utveckling av fastigheter på rätt tillväxtmarknader.

STRATEGI FÖR SOCIAL HÅLLBARHET

Vi bidrar till ett bättre samhälle och tar ett aktivt socialt ansvar genom att bygga trygga områden samt visa respekt för individen, våra kunder och medarbetare. Vi stödjer utsatta grupper och bidrar till en aktiv fritid och ungdomsverksamhet på de orter där vi verkar.

STRATEGI FÖR MILJÖMÄSSIG HÅLLBARHET

Vi verkar för en långsiktig miljö-mässig hållbarhet och ska minska miljöbelastningen i våra fastigheter samt vara självförsörjande på förnybar el genom egen elproduktion. Genom en affärsmässigt miljöeffektiv förvaltning och byggnation utvecklar vi kontinuerligt våra produkter och tjänster.

KÄRNVÄRDEN

Arbetet med att systematiskt sprida och tydliggöra bilden av Wallenstam hos aktieägare, kunder, politiker, allmänhet och andra beslutsfattare är en ständigt pågående process. Våra kärnvärden är vägledande i vårt arbete och stärker organisationens sammanhållning. Vi vet av erfarenhet att förståelse för, och engagemang i, stadens utveckling krävs för att på bästa sätt bidra och få möjlighet att arbeta med intressanta projekt.

Vi lägger stor vikt vid hur varumärket värddas 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

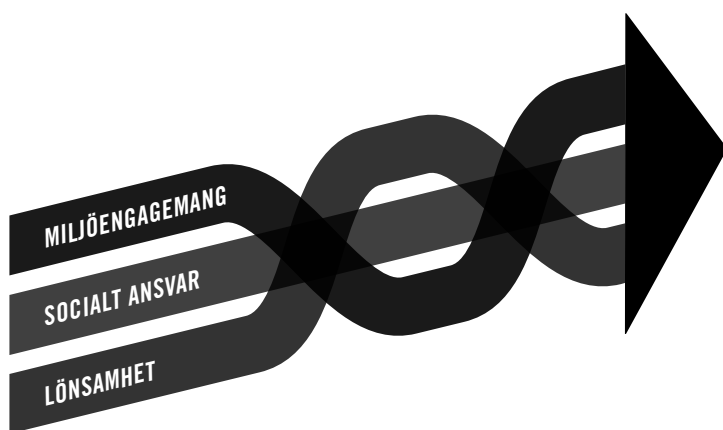
VÄRDESKAPANDE FAKTORER

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 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 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.



*Bild till höger "Upplevelser i staden"
I bild Wallenstams fastigheter på
Södra Larmgatan, Göteborg*

A young man with dark hair, wearing a vibrant red button-down shirt and blue jeans, stands on the edge of a rooftop. He is looking upwards and to the left. The background features a large, multi-story brick building with a clock tower and the year '1894' inscribed above it. The sky is filled with soft, white clouds. The overall aesthetic is a mix of color and black and white photography.

VÅRA KÄRNVÄRDEN

ATT TA AKTIVT ANSVAR FÖR UTVECKLING

**ATT VISA RESPEKT FÖR MÄNNISKA
OCH MILJÖ**

**ATT HA ETT DJUPT OCH ÄKTA
ENGAGEMANG FÖR BOENDET**



VD HANS WALLENSTAM HAR ORDET

Vi har levererat, gått i mål och jubilerar som 70-årigt bolag i år. Det ska firas, ordentligt! Jag är riktigt stolt över våra framgångar och tillsammans med övriga organisationen mer än redo för nya inspirerande mål och ambitioner.

Vi har med framgång lyckats med vårt mål i affärsplan 2013 och på ett skickligt sätt hanterat en rad utmaningar längs vägen. Om jag blickar tillbaka till när vi sjösatte planen år 2008 kan jag konstatera att vi, trots en väldigt turbulent tid, har återhämtat oss på ett fantastiskt sätt och levererat det vi förutsatte och förväntade oss. Det är inte varje dag som jag bär fluga. Jag väljer noga mina tillfällen, och de är högtidsstunder.

UTMANANDE MÅL I HAMN

Vårt mål att uppnå ett substansvärde på 100 kronor per aktie vid utgången av 2013 kan vi nu bocka av. Substansvärdet sammanfattar på ett fint sätt allt arbete vi gör med en effektiv förvaltning, lönsam nyproduktion och goda affärer. Under affärsplanen har substansvärdet ökat med över 60 % och den genomsnittliga årliga substansvärdestillväxten uppgått till drygt 9 %. Substansvärdet vid årsskiftet landade på 95 kr per aktie, dessutom har vi till aktieägarna utbetalt 7 kr per aktie under perioden. Aktiekursen hann tyvärr inte upp till 100 kronor före årsskiftet men kom dit i januari.

Tack vare ett hårt gemensamt arbete har vi också lyckats uppnå samtliga

våra ledstjärnor. Vi har höjt soliditeten samtidigt som vi har investerat drygt 6 Mdr i ny- och ombyggnation under perioden, en stark och helt unik kombination. Jag kan också stolt konstatera att vi är det enda fastighetsbolaget i Sverige som är självförsörjande på egenproducerad förnybar energi, en klok investering för framtiden på flera sätt. Men det vi framför allt har åstadkommit under dessa år är att vi har gått från att vara ett förvaltande till ett utvecklande fastighetsbolag. Vi har fått ordentlig fart på vår nyproduktion av bostäder och har byggstartat cirka 2 700 lägenheter sedan 2008. Det är med stolthet jag kan konstatera att vi 2013 var den största privata hyresrättsproducenten i Sverige, med

flest beviljade bygglov, en fantastisk prestation av organisationen och som skapar fin grogrund för en fortsatt lönsam projektutveckling.

EGET ARBETE STÅR FÖR TILLVÄXTEN

Förutsättningarna i omvärlden är tuffa och jag förväntar mig en svag tillväxt i svensk ekonomi de närmaste åren. Det skapar naturligtvis utmaningar även för oss och är en av anledningarna till att jag ser en måttlig värdeökningstakt i befintligt bestånd. Samtidigt vill jag poängtera att vi har ett gynnsamt utgångsläge. Vi verkar i de två städer som spås högst tillväxt framöver, där vi erbjuder en produkt som marknaden har ett enormt behov av: byggnation och förvaltning av bostäder där människor vill bo och vistas, samt attraktiva butiks- och kontorslokaler i Göteborgs mest centrala delar.

Tillväxten får vi som bolag stå för själva. Då vi på ett effektivt och lönsamt sätt har utvecklat vår projektportfölj och organisation kan vi nu ta ytterligare ett steg och öka tempot. Vi har idag en projektportfölj på drygt 5 000 lägenheter i våra regioner och arbetar hela tiden på att utöka antalet projekt. Det är här vi har vår största hävstångseffekt för både resultat och tillväxt framöver.

NY AFFÄRSPLAN

Vi har inte gjort några revolutionerande förändringar i affärsplan 2018 men vi har återigen satt ett ordentligt utmanande mål. För oss är ett mål en

tydlig, väldefinierad utmaning som styr hela verksamheten och något som alla inom bolaget kan relatera till. Av just den anledningen har vi valt att prioritera tillväxten i substansvärdet som mål för affärsplan 2018.

Utifrån plattformen vi har byggt upp kan vi nu skörda frukten av ett framgångsrikt arbete och samtidigt växla upp ytterligare en nivå. Målet är att ha en genomsnittlig tillväxttakt av substansvärdet på 10 % per år till och med 2018. Till det har vi även utgått från två viktiga nyckeltal för verksamheten, soliditet och realiserad räntetäckningsgrad, som till skillnad mot räntetäckningsgrad gör att vi också får med våra fastighetsaffärer. Dessutom har vi ett antal ledstjärnor som fokuserar på nöjda kunder, minskad koldioxidbelastning och sist, men inte minst, en genomsnittlig årsproduktion om 1 500 lägenheter per år. Det är en rejäl utmaning!

STARK FINANSIELL STÄLLNING

Utgångsläget är gott. Vår starka balansräkning och stabila finansiella ställning ger oss goda förutsättningar för en fortsatt positiv utveckling. Nyproduktion med övervärden, en god lönsamhet och bra affärsverksamhet samt effektiv förvaltning är våra framgångsfaktorer. Med det som bas och vår nya affärsplan som inspiration fortsätter vi skapa värde för såväl bolaget som våra ägare.

UTMANINGAR GER NYTÄNKANDE

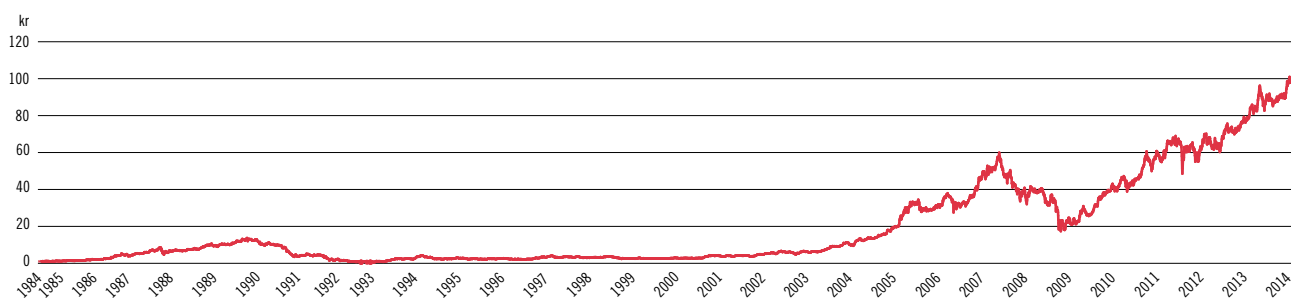
Vi skulle kunna börja bygga fler lägenheter redan idag, det vi behöver är tillgång till mark. Ledtiderna i byggprocessen är alltför långa. Samtidigt som vi har en enorm styrka i att finnas på de orter där vi har valt att verka är det ett utmanande arbete att hålla uppe produktionstakten då överklaganden för nyproduktioner sätter käppar i hjulen. Vidare krävs en jämn tillströmning av projekt för att klara kostnaden och kunna bygga kvalitativa bostäder till rimliga hyror. Trots detta hyser jag stor tillförsikt inför framtiden. Vår kärnprodukt är att bygga hyresrätter för egen förvaltning. Med vår ökade ambitionsnivå kommer vi framöver att bygga fler bostadsrättsprojekt än tidigare. På senare tid har vi också blivit allt mer involverade i stora utvecklingsprojekt där det handlar om så mycket mer än att bygga fler bostäder. Vi är med och skapar helt nya stadsdelar och blandstäder. Från mitt perspektiv är det stadsutveckling när den fungerar som allra bäst!

Vi har också tecknat flera spännande avtal. Bland annat kan jag nämna Uppsala kommun där vi nu är i startgroparna för vårt första projekt som handlar om byggnation av 1 000 lägenheter under en femårsperiod.

FIN AKTIEUTVECKLING

Efter årsskiftet passerade Wallenstamaktien 100 kr. Vi har varje enskilt år under hela 2000-talet legat i topp fem

WALLENSTAMAKTIENS UTVECKLING 1984-2014



bland fastighetsbolagen när det gäller aktieutvecklingen och det har vi ambitionen att fortsätta med. Under affärsplan 2013 har vi haft en aktieutveckling på över 140 %.

Det är extra glädjande att vi får nytt och fortsatt förtroende i vår ägarkrets. Under 2013 har antalet aktieägare passerat siffran 8 000.

I anslutning till nya affärsplanen har vi erbjudit ett nytt syntetiskt optionsprogram till samtliga medarbetare. Och som tidigare har majoriteten valt att delta, vilket än mer stärker förhållandet att aktieägare och medarbetare strävar mot samma mål.

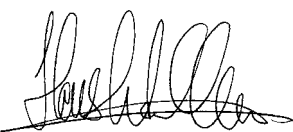
JUBILEUM

Vi firar 2014 att vi har varit verksamma som bolag i 70 år. Samtidigt firar vi också att vi varit noterade i 30 år! En reflektion är att den som köpte en aktie för noteringskursen, 32 kronor, 1984 har per 2013-12-31 ett aktievärde på 2 707 kronor. En ökning på cirka 8 500 %!

Detta är stora händelser som vi vill fira på årsstämman tillsammans med våra aktieägare.

FRAMTID

Även om vi är stolta över vår historia kommer vi inte att på något sätt luta oss tillbaka och vara nöjda. Med en produkt som är enormt efterfrågad och en organisation som entusiastiskt står på tå för nya utmaningar är det fantastiskt kul och givande att fortsätta utveckla Wallenstam som bolag. Jag vill tacka för en fantastisk resa hittills! Nu tar vi nästa kliv mot nya, spännande utmaningar och framgångar!



Hans Wallenstam
Vd

MÅL 2018

”VI HAR SATT ETT MÅL I AFFÄRSPLAN 2018 SOM ÄR BÅDE UTMANANDE OCH STIMULERANDE, OCH SOM UTGÅR FRÅN TILLVÄXTTAKTEN I SUBSTANSVÄRDET. TILL DET KOPPLAS TRE VIKTIGA LEDSTJÄRNOR.”

MÅLET ÄR EN GENOMSNITTLIG SUBSTANSVÄRDESTILLVÄXT SOM UPPGÅR TILL MINST 10 % PER ÅR UNDER PERIODEN.

LEDSTJÄRNOR

- * Att ha en genomsnittlig produktion av bostäder om 1 500 lägenheter per år
- * Att minska koldioxidbelastningen i fastighetsbeståndet med 15 % per kvadratmeter till och med 2018
- * Att andelen kunder som vill rekommendera Wallenstam årligen ska öka



ORDFÖRANDE CHRISTER VILLARD HAR ORDET

Wallenstam har tagit enormt stora steg framåt i affärsplan 2013 och avslutade året med att vara Sveriges största privata producent av hyresrätter! Vi i styrelsen vill låta er aktieägare ta del av framgången och kommer att föreslå stämman en utdelning på 2 kr per aktie, där 0,75 kronor är som en positiv bonus direkt kopplad till affärsplanen.

STRATEGISKA VÄGVAL

Jag har haft förmånen att följa Wallenstam över en längre tid. När jag valdes in i styrelsen 1995 hade bolaget en synlig soliditet på omkring 3 % och marknadsvärdet på koncernens

fastigheter var cirka 5 miljarder. Sedan dess har utvecklingen varit fantastisk. På ett väldigt målmedvetet sätt har organisationen hållit fast vid den inslagna vägen: att Wallenstam ska finnas i tillväxtorterna Stockholm och Göteborg. Två storstäder som växer, utvecklas och har ett enormt behov av den produkt vi erbjuder.

Wallenstam har dessutom på bara ett par år gått från att vara ett förvaltande, köpande, säljande fastighetsbolag till att vara en av Sveriges största producenter av hyresrätter avseende beviljade bygglov under 2013. Det är en utomordentligt fin prestation!

MOT NYA MÅL

Precis som tidigare har vi antagit en ganska tuff plan till 2018. Även denna gång har vi valt att arbeta över en längre period då branschen i sig präglas av långa ledder. Wallenstams främsta fokus i den nya affärsplanen är att skapa värdeökning i substansvärdet genom lönsam nyproduktion, effektiv förvaltning och lönsamma affärer. Wallenstamaktien är en aktie som bygger aktieägarvärde över tid.

HÅLLBAR UTVECKLING, ETT MEDVETET VAL

I samband med affärsplan 2018 har Wallenstams strategier förändrats

och utgår nu från de tre dimensionerna för ett ansvarsfullt företagande: miljömässig, social och ekonomisk hållbarhet. Det känns väldigt bra och sammanfattar på ett tydligt sätt hur centrala dessa frågor är för verksamheten.

Wallenstam är det första fastighetsbolaget i Sverige som är självförsörjande på förnybar energi. Under året har man även valt att investera i svenska solcellsbolaget Exegers satsning på nästa generations solceller som bland annat kan integreras i tak och fasader.

Utifrån den sociala aspekten är Wallenstam ett bolag som aktivt arbetar med ett medvetet engagemang för såväl trygghet som socialt ansvarstagande där man finns och verkar. Det är en allt viktigare fråga utifrån hur vårt samhälle ser ut idag.

En grundförutsättning för all affärsverksamhet är en god ekonomisk hållbarhet. Wallenstams affärsidé bygger på att generera värde till kunder, ägare och samhället i stort genom att bygga och förvalta och erbjuda attraktiva bostäder och lokaler till en rimlig kostnad.

EFTERFRÅGAD PRODUKT

Vi har, om vi ser till hot och risker i vår verksamhet, en stabil situation med finansiella muskler, bra beläningsgrad och en efterfrågad produkt.

Ingen vet vad morgondagen har att erbjuda men det jag med säkerhet vet är att behovet av bostäder där Wallenstam har valt att verka i dagläget är omätligt. Det, i kombination med bolagets ambitioner, borgar för en spännande framtid.

BOLAGETS STYRNING

Wallenstam har en effektiv organisation med en tydlig styrning utifrån fastlagda strategier. Det jag dock alldeles särskilt vill lyfta fram är den unika känsla som möter mig varje

gång jag är på besök. Det räcker att komma in i receptionen så finns den vänliga, familjära och samtidigt mycket professionella atmosfären där. Den sitter i väggarna och känns väldigt äkta.

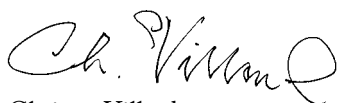
Det är med stor stolthet som jag, i min roll som styrelsens ordförande, ibland får förmånen att representera bolaget. År 2014 har jag varit ordförande i Wallenstams styrelse i tio år, men det känns mycket kortare då det hela tiden händer nya, spännande saker.

STYRELSENS SAMMANSÄTTNING OCH ARBETE

I år har vi valt att göra en intern utvärdering av styrelsens arbete som jag kan konstatera fungerar väldigt väl. Vi har en stabilitet och kontinuitet i styrelsens sammansättning, vilket sammanfaller väl med bolagets ledtider, mål och ledstjärnor. Styrelsen är relativt liten men i allra högsta grad kompetent med jämn könsfördelning, mångsidighet och erfarenhet; vi kompletterar varandra väl och bidrar till utvecklande processer och beslut.

I samband med diskussionerna om styrelsen gör vi även årligen en analys och utvärdering av bolagets vd och vice vd:ar. Vi har också förmånen att under flera tillfällen varje år få träffa hela ledningsgruppen som vi konstaterar står för en lång och gedigen erfarenhet, kontinuitet och jämställdhet.

En av flera positiva slutsatser är att bolagets goda arbetssätt och resultat är en effekt av målmedveten styrning och ett utomordentligt ledarskap som Wallenstam har i sin vd. Organisationen i sin helhet gör ett fantastiskt jobb, vilket både inspirerar och skapar god tillförsikt om en fortsatt positiv utveckling inom den nya affärsplanen.



Christer Villard
Styrelseordförande

70 ÅR I STADEN 30 ÅR PÅ BÖRSEN

Det var ingen större optimism på bostadsmarknaden när Lennart Wallenstam under andra världskriget i november 1944 kövlade upp ärmarna, förhandlade fram sina första två tomter och byggde fyra genomtänkta tvåfamiljsvillor. I samma anda har bolaget fortsatt bygga och verka. Nu firar vi 70 år i staden och 30 år på börsen!

Hans Wallenstam tog över som vd för Wallenstam 1991. När han reflekterar över bolagets framtid ser han lika mycket bakåt som framåt.

”Det gäller att våga och lära av kriserna. Vi har alltid gått en egen väg, vi har vågat det. Likaväl som min far vågade starta eget mitt i kriget, vågade vi slå på investeringstrumman under 90-talet när alla andra gick andra vägen. Vi vågade starta nyproduktion i början av 2000-talet när ingen annan gjorde det och därefter satsa offensivt på hållbarhet och miljöbesparingar för oss och våra kunder. En allt mer central fråga framöver för alla, oavsett bransch, är att vara ödmjuk mot om-

världen och utveckla utifrån kundens och samhällets behov istället för bara utifrån vad vi som bolag vill och kan göra. Sedan är det klart att det ska vara lönsamt. För att nå framgång måste man hela tiden försöka ha en tanke om framtiden och en riktning som möter framtidens krav. Min övertygelse är att framtidens framgångsrika bolag kommer att upplevas som en samhällspart och inte bara ser till sitt eget. Vi vill fortsätta värna om våra hyresgäster och miljön, fortsätta stadsutveckla med kommuner och fortsätta vidareutveckla vår nyproduktion – och därigenom fortsätta skapa värde för våra aktieägare.”

”MIN VISION, OCH DET SOM UNDER ALLA ÅR HAR DRIVIT MIG, HAR VARIT VILJAN ATT BYGGA SÅ MYCKET SOM MÖJLIGT MED GOD KVALITET.”

*Lennart Wallenstam,
grundare Wallenstam*



MILSTOLPAR FÖR WALLENSTAM

1944 Lennart Wallenstam grundar Olsson & Wallenstam Byggnadsfirma som senare blev Lennart Wallenstam Byggnads AB och Wallenstam AB. Bygger först enstaka villor men utökar snabbt med att bygga flerfamiljshus.

50- OCH 60-TAL Byggverksamheten växer rejält. Som mest har bolaget 500 anställda, de flesta är byggarbetare. På kontoret arbetar ett tiotal medarbetare.

60-TAL Vita Björn i Majorna byggs och prisas av Göteborgs stad och Skönhetsrådet för sin estetik.

SENT 70-TAL Övergår till att äga, förvalta och förädla fastigheter och avvecklar den egna byggverksamheten.

1984 Noteras på börsen för att få tillgång till mer kapital och fortsätta utveckla verksamheten.

80-TALETS MITT Etablerar kontor i Stockholm och Helsingborg.

1991 Fastighetskris där aktien rasar. Hans Wallenstam tar över som vd. Bolaget gasar sig ur krisen med en koncentration på tillväxtregionerna Stockholm och Göteborg. Är det enda överlevande börsnoterade fastighetsbolaget i Väst-sverige.

2003 Återupptar byggverksamheten, utvecklar en egen metod för effektiv, lönsam byggnation.

2007 Sätter upp nya mål i affärsplan 2013 med ledstjärnor gällande byggnation och att bli självförsörjande på förnybar energi, samt lägger till hållbarhet till byggkonceptet.

2011 Bygger bostäder för fullt, bland annat ett spektakulärt 20-våningshus med 267 hyresrätter utmed Essingeleden vid Hornsbergs Strand som nominerades till Årets Stockholmsbyggnad.

2013 Stänger affärsplan 2013 med avbokta mål och uppnådda ledstjärnor.

2014 Celebrerar 70 år som bolag, 30 år som noterat bolag och sätter fullt fokus på affärsplan 2018.

”MÅNGA HAMNAR LÄTT I ETT FLOCK-BETEENDE, DET GÄLLER ATT HITTA SIN EGEN VÄG FAST GÖRA DET MED KRISENS ERFARENHETER SÅ ATT MAN ÄR FÖRSIKTIG. ATT FORTSÄTTA VARA NYFIKEN PÅ FRAMTIDEN ÄR EN VIKTIG INGREDIENS.”

*Hans Wallenstam,
vd Wallenstam*

ANDERS BERTSSON

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.

Aktieinnehav i Wallenstam: 9 621 000 B-aktier*.

AGNETA WALLENSTAM

Ledamot

Född 1952, utbildning inom teologi, etnologi, arkeologi och socialantropologi.

Master i Kulturanthropologi.

Styrelseledamot sedan 2010

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

Andra uppdrag: Pastor i Betlehemskyrkan i Göteborg.

Aktieinnehav i Wallenstam: 10 502 000 B-aktier*.

**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, Retriva AB och vvd för Götabanken och som rådgivare för Världsbanken till regeringarna i Litauen och Indonesien.

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

Ledamot i AB Segulah, Exeger Sweden AB, G Hamiltons familjestiftelse, Fagerbergs stiftelse inom Stockholms Borgerskap, Stiftelsen Drottningholms Slottsteater och Länsförsäkringar AB.

Aktieinnehav i Wallenstam: 81 500 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 AB, finansminister och medlem i Ecofinrådet samt en rad styrelseuppdrag och ordförande bl a i flera skatteutredningar och Förtroendekommisionen.

Andra uppdrag: Styrelseordförande i Alecta, Fasticon Holding AB, Handelshögskolan i Stockholm, LightLab Sweden AB och Svensk Hypotekspension AB.

Ordförande i Bemanningsföretagens Auktorisationsnämnd. Styrelseledamot i Bilspedition Transportörer Förvaltnings AB och Stiftelsen Cancercentrum Karolinska.

International advisor åt Goldman Sachs och senior advisor åt Ernst & Young.

Aktieinnehav i Wallenstam: 1 500 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 i Astrid Lindgrens värld, vice ordförande i ACR. Ledamot i Bergvik Skogs styrelse och Länsförsäkringar Livbolag.

Aktieinnehav i Wallenstam: 150 737 B-aktier*.

* Inklusivt familjemedlemmar. Ovanstående uppgifter avser förhållandet vid årsskiftet.

BENNY OLSSON

Vvd Wallenstam AB med ansvar för Svensk NaturEnergi AB

Född 1945, anställningsår 1988

Utbildning: Byggnadsingenjör

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

Externa uppdrag: Styrelseledamot i Barn i Nöd.

Aktieinnehav i Wallenstam: 372 407 B-aktier* och 50 000 syntetiska optioner.

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, 22 249 000 B-aktier** och 50 000 syntetiska optioner.



KONCERNLEDNING

ELISABETH VANSVIK

Kommunikations- och HR-direktör

Född 1970, anställningsår 2002

Utbildning: Fil. mag. media- och kommunikationsvetenskap

Tidigare ledande befattningar inom Wallenstam: Kommunikationschef, Kommunikationsdirektör.

Externa uppdrag: Styrelseledamot i Barn i Nöd.

Aktieinnehav i Wallenstam: 1 347 B-aktier och 30 000 syntetiska optioner.

MATHIAS ARONSSON

Vvd 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 Wallenstam Bostad AB.

Externa uppdrag: Styrelseledamot i Bofrämjandet och Nordisk Byggdag.

Aktieinnehav i Wallenstam: 124 500 B-aktier och 50 000 syntetiska optioner.

THOMAS DAHL

Vvd Wallenstam AB med ansvar för region Göteborg

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 Wallenstam Företag AB.

Externa uppdrag: Styrelseledamot i Fastighetsägarna Göteborg i:a regionen.

Aktieinnehav i Wallenstam: 200 950 B-aktier* och 50 000 syntetiska optioner.

ULF EK

Finansdirektör

Född 1949, anställningsår 2004

Utbildning: Civilekonom MBA

Tidigare ledande befattningar inom Wallenstam: Finans- och informationsdirektör.

Externa uppdrag: Styrelseledamot i Länsförsäkringar i Göteborg och Bohuslän.

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

**SUSANN LINDE**

Administrativ direktör

Född 1979, anställningsår 2001

Utbildning: Civilekonom

Tidigare ledande befattningar inom Wallenstam: Koncerncontroller.

Aktieinnehav i Wallenstam: 10 000 B-aktier och 30 000 syntetiska optioner.

REVISOR

Harald Jagner, Revisor, Född 1971, Auktoriserad revisor, Deloitte AB

Vald till ordinarie revisor 2013

Övriga uppdrag: Opus Group, SEFA, Surahammars Bruk, Böhler-Uddeholm, KVD Kvarndammen gruppen, Skeppshypotekskassan, Älvstranden Utveckling och Higab.

Pernilla Lihnell, Revisorssuppleant, Född 1969, Auktoriserad revisor, Deloitte AB

Vald till revisorssuppleant 2013

Övriga uppdrag: Viking Malt, MediCarrier och S:t Eriks Ögonsjukhus.

*Aktieinnehavet inkluderar även aktier ägda via bolag ** Aktieinnehavet inkluderar även aktier ägda via bolag inklusive familjemedlemmar.
Ovanstående uppgifter avser förhållandet vid årsskiftet.

”Den uthålliga och samarbetsvilliga myran har varit en del av vårt varumärke i över 50 år. Som flitiga samhällsbyggare och specialiserade bostadsbyggare väljer den liksom Wallenstam noggrant ut platsen för sina byggprojekt.”

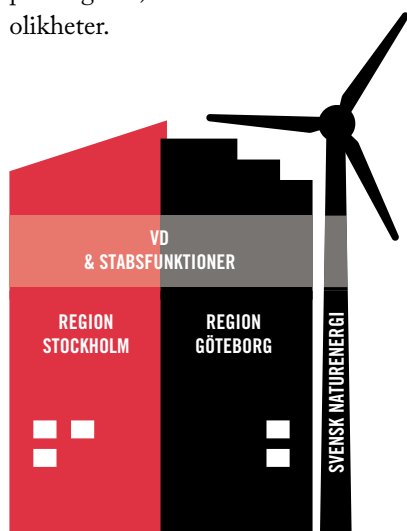
Hans Wallenstam, vd.

Inom Wallenstam arbetar 197 personer med stort engagemang för att bidra till bolagets utveckling. Vår verksamhet är indelad i tre affärsdrivande enheter: de två regionerna Stockholm och Göteborg samt energibolaget Svensk NaturEnergi. Våra specialiserade staber stödjer verksamheten.

ENGAGEMANG OCH DELAKTIGHET

Vi eftersträvar att samtliga medarbetare ska uppleva delaktighet och engagemang i sitt arbete. Vart tredje år genomförs en medarbetarundersökning i form av Nöjdmedarbetarindex (NMI), dels för att utvärdera nuläge, dels för att se nya möjligheter till utveckling inom bolaget. Den senaste undersökningen visar på hög trivsel, stort engagemang, uppskattat ledarskap och förtroende för ledningen – kriterier som vi ständigt arbetar med att bibehålla och förbättra.

Alla medarbetare inom Wallenstam ska behandlas med respekt och hänsyn till var och ens rättmätiga krav på integritet, oavsett kön och andra olikheter.



REKRYTERING

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

Majoriteten av våra medarbetare är tillsvidareanställda och medelanställningstiden uppgår till 7,2 år. Samtliga medarbetare omfattas av kollektivavtal med Fastigo.

KOMPETENSUTVECKLING

Vår personal deltar löpande i seminarier och andra kompetenshöjande aktiviteter. Medarbetarsamtal genomförs årligen för att stödja personlig utveckling, följa upp gemensamt satta mål och stämma av arbetssituationen. Då planeras också framtida kompetensutveckling, något som bidrar till både individens och bolagets utveckling.

Under 2013 har vi initierat ett långsiktigt arbete med extra fokus på ledarskapet.

Som en del i den individuella introduktionsplanen för nyanställda erbjuds alla nyanställda en heldagskonferens där deltagarna får ta del av bolagets historia, verksamhet och värderingar, bolagets rutiner och riktlinjer inom ekonomi, personalfrågor, etik, it-säkerhet med mera samt får tillfälle att träffa vd och andra anställda inom bolaget.

VÄLMÅENDE MEDARBETARE

Wallenstam har friska medarbetare: sjukfrånvaron är låg och uppgick 2013 till 2,5 %. Vår satsning på aktiviteter i hälsans tecken har fortsatt under året. 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.

Alla anställda har tillgång till företagshälsovård och får möjlighet till regelbunden hälsobedömning. Vår krishanteringsplan styr hur vi stödjer anställda och deras familjer i händelse av allvarlig sjukdom eller olycka.

KVALITET OCH ENGAGEMANG

Hela Wallenstamkoncernen präglas av kvalitetstänkande. Under 2013 har vi fortsatt arbetet med att förbättra våra administrativa processer och att utveckla byggproduktionsprocessen så kostnads- och energieffektivt som möjligt. Vi har påbörjat ett nytt internt byggprojektstöd med kontroll och beslutspunkter som följer ett projekt från förstudieskedet till inflyttning.

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 namngivet efter sig har i snitt arbetat nästan 30 år i bolaget.

GOD SERVICE OCH TILLGÄNGLIGHET

God tillgänglighet och service är högt prioriterat. 2010 centraliserades vår kundservice, vilket resulterat i både längre öppettider och ökad tillgänglighet för våra kunder. I vår senaste undersökning bland bostadshyresgäster kan vi se att kundnöjdheten när det gäller servicenivå och kundengagemang har ökat markant. I februari 2014 tilldelades Wallenstam priset Kundkristallen i kategorin Största lyft inom serviceindex, ett pris där privata och kommunala fastighetsbolag tävlar i service och kvalitet.

Fastighetskötsel och underhåll av våra fastigheter är tjänster som upphandlas av externa leverantörer genom ett välutvecklat partnerkoncept, Wallenstam Partner.

KVALITETSMÅL FÖR ORGANISATIONEN

TRYGGT BOENDE

I vårt arbete för tryggt boende, utgår vi från vårt kvalitets- och trygghetsprogram samt utfall från våra senaste NKI-mätningar. Under 2013 har vi

fortsatt att skapa tryggare allmänna utrymmen och utemiljöer, samt uppdaterade lås- och passersystem.



KUND I FOKUS

Utifrån den senaste NKI-undersökningen har de mest prioriterade åtgärderna för respektive område identifierats och successivt implementerats.

För våra bostadsfastigheter har vi utöver att prioritera upprustning av allmänna utrymmen, såsom målning, installation av rörelsestyrd belysning och mer frekvent städning, även fortsatt fokuserat på utemiljöer med exempelvis nya planteringar och platser för samvaro.

I våra kommersiella fastigheter har vi genomfört moderniseringar samt förbättringar gällande exempelvis fasader, passagesystem och teknik i fastigheterna. Dessutom har arbetsprocesserna strukturerats ytterligare utifrån ett antal fokusområden, och i långsiktiga fastighetsplaner samlas mål, moderniseringar och planer för respektive fastighet.



ENGAGERAT SAMHÄLLSANSVAR

Som ett led i vårt samhällsengagemang stöder vi på olika sätt utsatta grupper i samhället. Ett sätt är att fortlöpande erbjuda ett antal lägenhetskontrakt av social eller medicinsk karaktär alternativt öronmärkta lägenheter för studenter.

Vi hade vid årsskiftet 145 sådana kontrakt via kommuner i våra regioner samt organisationer/enheter såsom Ungdomsstegen, Vägvalet Väst och Enheten för hemlösa inom Stockholms stad.

Läs mer om vårt samhällsengagemang på sid. 25.



Med Wallenstams logotyp på bilar, kläder samt id-kort skapas igenkänning och trygghet för kunden. För att kvalitetssäkra fastighetsskötsel är en tät dialog och nära samarbete en viktig del. Vi genomför kontinuerligt partnerträffar och våra fastigheter besöks av egna förvaltare enligt ett rullande schema.

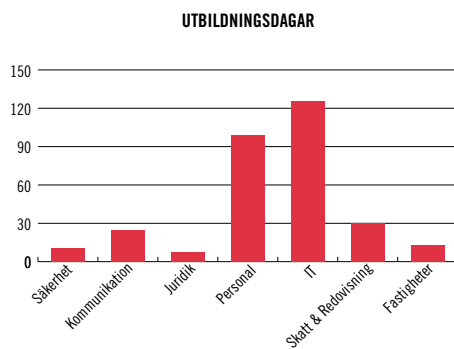
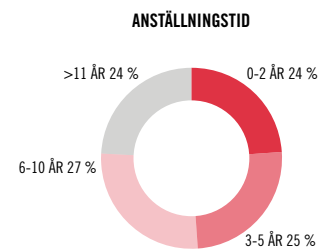
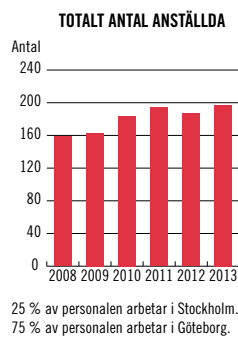
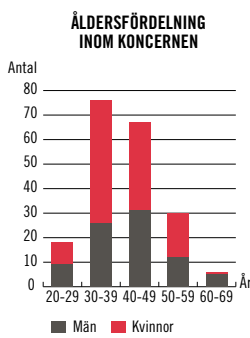
POLICIES

Arbetet i Wallenstam styrs av besluts- och attestordning, policies, riktlinjer och instruktioner. Policies finns bland annat för arbetsmiljö, energi, finansiering, informationssäkerhet, it, jämställdhet, kommunikation, samhällsengagemang, miljö, mutor, utdelning och valuta. Utöver det har

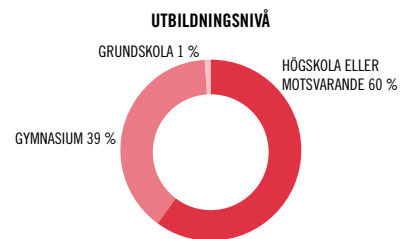
vi även övergripande etiska riktlinjer för verksamheten, som är en utgångspunkt för det etiska rådets arbete med dessa frågor inom Wallenstam.

INCITAMENTSPROGRAM

2013 erbjöd Wallenstam samtliga tillsvidareanställda att delta i ett syn- tetiskt optionsprogram, se sid. 58.



Det totala antalet utbildningsdagar uppgår till 309,9, vilket i snitt ger 1,6 utbildningsdagar per person.



Som ett av Sveriges större fastighetsbolag vill vi bygga och förvalta med långsiktig hållbarhet för människor och företag. Genom att satsa på trygghet i våra områden, stödja utsatta grupper och ungdomsverksamhet vill vi bidra till ett bättre samhälle.

I allt vi gör har vi ett miljömässigt, socialt och affärsmässigt engagemang. Processer och rutiner för att arbeta mer hållbart utvecklas kontinuerligt; ett arbete som ger mervärde för bolaget, våra intressenter och som samtidigt bidrar till en god utveckling i våra regioner.

FOKUSOMRÅDEN OCH RAPPORTERING

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.

Vad och hur vi arbetar med hållbarhetsfrågor rapporterar vi årligen genom Carbon Disclosure Project (CDP), där vi under 2013 erhöll 68 av totalt 100 möjliga poäng. Utöver CDP rapporterar vi enligt riktlinjerna i Global Reporting Initiative (GRI) där vi tillämpar nivå c, samt i enkäten Hållbart Värdeskapande.

ORGANISATION OCH STYRNING

Det övergripande ansvaret för bolagets hållbarhetsfrågor har koncernledningen. I varje region drivs hållbarhetsarbetet av ansvariga i verksamheten. Central rapportering och sammanställning ansvarar vår kommunikations- och HR-direktör.

Kartläggning av vår miljöpåverkan och de samhällskrav som omger verksamheten är ett arbete som ständigt pågår. Den dagliga driften genomförs av teknisk personal i varje region och stort fokus läggs vid att minska fastigheternas energiförbrukning. I syfte att ta intryck från omvärlden för att vidareutveckla vårt arbete för vi också en löpande dialog med våra intressentgrupper, samarbetspartners, företagarföreningar och intresseorganisationer.

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 i boendet. Vi koncentrerar våra insatser främst till de områden där vi verkar. Under 2013 har vi bland annat sponsrat avslutningsfest för skolorngdomar i Sollentuna och tillsammans med Samba Football Academy arrangerat sambafotboll under lördagskvällar i

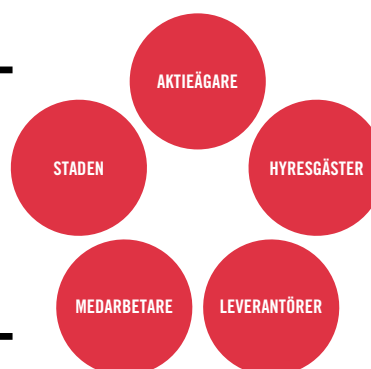
Majorna i Göteborg. Vi stödjer även stiftelsen Läxhjälpen och organisationen Majornas Samverkansförening som bland annat anordnar musikläger för barn och ungdomar. Dessutom har vi under året erbjudit ungdomar i flera av våra bostadsområden sommarjobb, där de arbetar tillsammans med våra fastighetsskötare i området.

Från våren 2014 och fem år framåt kommer vi att rusta upp och modernisera Östergården på Barnens Ö i Stockholms skärgård. Här bedrivs varje år kolloverksamhet för barn och ungdomar mellan 9 och 16 år, varav de flesta kommer från Stockholms stad. Vi anser att en aktiv och meningsfull fritidssysselsättning är viktig och sponsrar i första hand breda idrotter och ungdomsverksamheter. Några exempel är Frölunda Hockey, Pixbo Wallenstam och Älta IF.

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, Göteborgs Stadsmission och Stockholms Stadsmission är några exempel. Utöver det stödjer vi en krogpastor i Göteborg.

VIKTIGA INTRESSETER 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.



BOENDE FÖR UNGDOMAR OCH HEMLÖSA

Som ett led i kampen mot hemlöshet tillhandahöll vi under 2013 försöks- och träningslägenheter i Stockholm för att hjälpa hemlösa till rehabilitering. Vi deltar även i projekt som Ungdomsstegen och Vägvalet Väst som på olika sätt arbetar för att erbjuda ungdomar lägenheter. Vid årsskiftet hade vi 145 aktiva kontrakt av social eller medicinsk karaktär, alternativt öronmärkta lägenheter för studenter.

ANSVAR FÖR UTVECKLING

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. Exempelvis har vårt projekt Södra Strandparken i Älta med totalt 73 hyresrätter genererat cirka 100 årsarbeten.

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 i början av 2013 och blev då det första fastighetsbolaget i landet som försörjer sina fastigheter med egen grön el.

När vi energieffektiviserar följer vi upp fastigheternas medieanvändning, 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.

Under 2013 har vi fortsatt vårt arbete med att minska energibehovet

i våra fastigheter, dessutom har vi under året kompletterat våra vindparker med tio nya vindkraftverk.

MILJÖPROGRAM SOM STYRMEDEL

När vi bygger om en fastighet undersöker vi hur fastigheten kan utvecklas för att bli mer miljövänlig. Vid nybyggnation bygger vi i grundutförande fastigheter med en energiförbrukning på cirka 60 kWh/kvm/år, vilket är lägre än Boverkets krav och i nivå med energiförbrukningen för lågenergihus. 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 som minskad miljöbelastning.

EN HELT CO₂-FRI FASTIGHET

I april 2013 startade vi ombyggnationen av vår fastighet på Kungsporsavenyen 29–35 i Göteborg, där vi renoverar kontoren och tillför mer butiksyta samt nya lägenheter. Hela fastigheten kommer att värmas upp med hjälp av bergvärme. Med hjälp av ett 40-tal hål som borrar ner till 300 meters djup i berglagret hämtas geoenergi (i huvudsak solenergi som lagrats i marken och berget) till en elcentral, som kommer att förse hela fastigheten med värme, varmvatten och kyla. Värmepumparna som värmer fastigheten drivs med vår egen vindkraftsel, vilket gör energianvändningen helt CO₂-fri.

ÖVRIGA PRIORITERADE FRÅGOR

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

HANTERING AV MILJÖRISKER

I samband med fastighetsförvärv analyserar vi tidigare samt nuvarande verksamheter i fastigheten utifrån eventuella miljörisiker och vid behov undersöker vi förekomsten av kemikalier. En genomgång av energiförbrukningen görs och en åtgärdsplan tas fram för att minska miljöpåverkan. Vid nybyggnation görs markundersökningar och eventuell marksanering genomförs mycket noggrant. Även i befintligt bestånd arbetar vi systematiskt med att undersöka och ta fram handlingsplaner utifrån eventuella miljörisiker i samband med ombyggnation.

MILJÖVÄNLIGT RESANDE

Vi arbetar aktivt för att minimera antalet resor och transporter. Under 2013 har vi aktivt arbetat med att uppmuntra miljövänligt resande vid tjänsteresor. Vi har även en it-plattform som gör det enkelt att ha möten på distans.

AKTIV AVFALLSHANTERING

Avfall ska så långt som möjligt omhändertas enligt kretsloppsprincipen. En viktig fråga är därför att minska avfallsmängden från egen verksamhet samt från hyresgäster, entreprenörer och leverantörer. 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 2013 har vi fortsatt arbetet med moderniseringar, förbättringar och trygghetshöjande renoveringar av våra fastigheter. På flera ställen har vi installerat nya passersystem för våra hyresgäster. Dessutom har vi förbättrat utemiljön genom bättre belysning, nya lek- och grillplatser och nya planteringar, något som också ligger i linje med kundernas önskemål i genomförda undersökningar.

MILJÖMÅL 2013

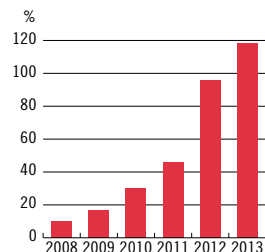
ENERGIPRODUKTION FRÅN FÖRNYBAR ENERGI SOM TÄCKER EGET OCH KUNDERS BEHOV

I början av 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 118 MW genom 57 vindkraftverk och tre vattenkraftverk.

Vi har även två projekt under byggnation med ytterligare nio verk som beräknas bli färdigställda under 2014.

INSTALLERAD EFFEKT AV TOTALT EGET ENERGIBEHOV PÅ MÅNADSBASIS

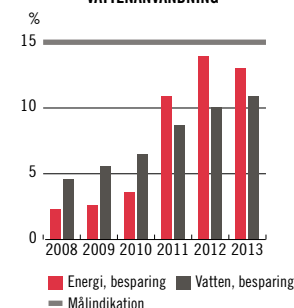


MINSKA ENERGI- OCH VATTENANVÄNDNINGEN MED 15 %

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 minskat med cirka 13 % och vattenanvändningen med cirka 11 %. Under perioden har vi sålt fastigheter där energibesparingar genomförts. Inkluderat även sålda fastigheter, är minskningen av energi- och vattenanvändning mer än 15 %.

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 2013 har vi förstärkt våra egna resurser kring driftoptimeringen. Samarbetet med energi- och driftkonsulter som är knutna till oss som energixperten fortlöper enligt plan.

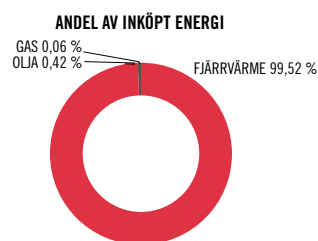


ERSÄTTA FOSSILT BRÄNSLE

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.

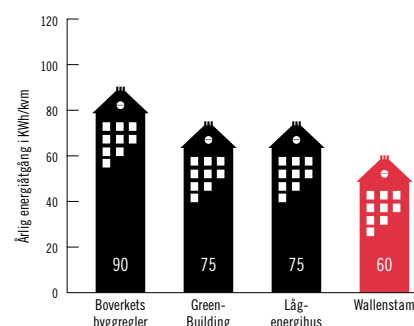


ENERGIEFFEKTIV BYGGNATION OCH INDIVIDUELL MÄTNING

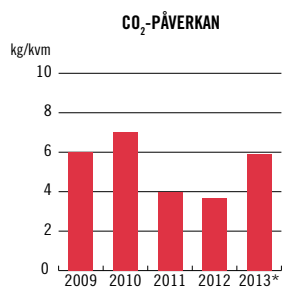
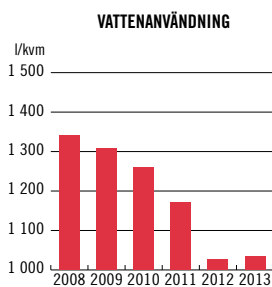
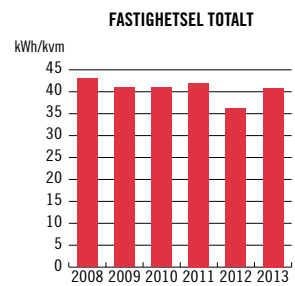
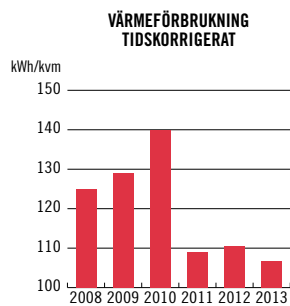
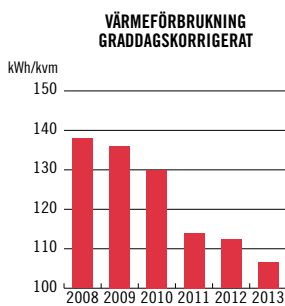
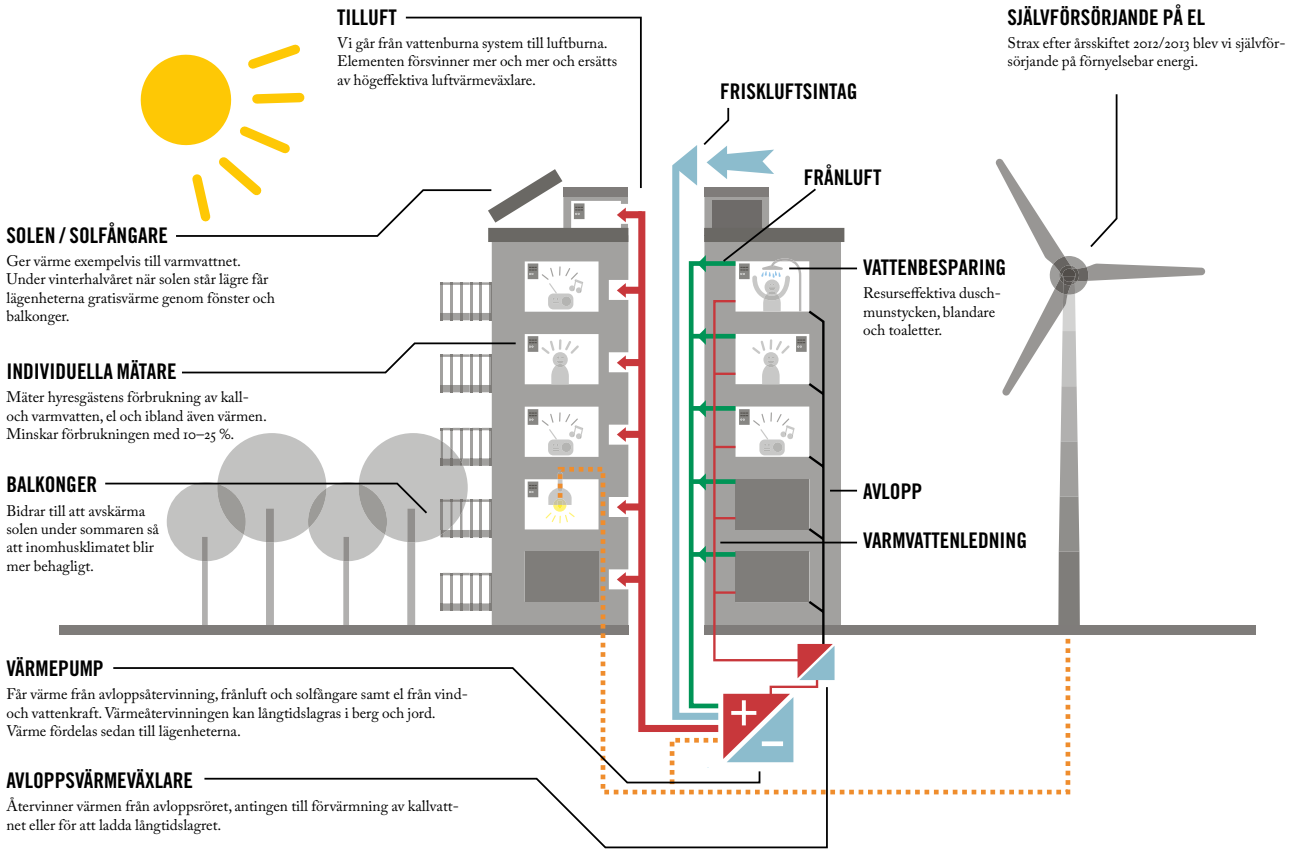
Vår nybyggnation utvecklas hela tiden till att bli mer energieffektiv. Vi bygger i grundutförande fastigheter med en energiförbrukning på cirka 60 kWh/kvm/år. Se sid. 26. Till det adderar vi dessutom ofta energismart teknik som gör att energiförbrukningen kan minska ytterligare.

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



* Beräknat värde för faktisk påverkan.

Vårt fastighetsbestånd är koncentrerat främst till Göteborg och Stockholm, två städer där cirka 30 % av landets invånare har valt att bo, och vars invånarantal ständigt ökar.

Vi bygger, utvecklar, hyr ut och förvaltar bostadsfastigheter i både Göteborg och Stockholm och våra kommersiella fastigheter har vi valt att koncentrera till Göteborg.

Vi är också självförsörjande på förnybar energi genom att bygga och driva egna vindkraftsparker runt om i landet.

UTVECKLAR UTIFRÅN EFTERFRÅGAN

Tillväxten på bostäder i Sverige har under året legat på en fortsatt låg nivå, och bostadsbristen i våra regioner är omfattande. Våra bostäder är fullt uthyrda, och efterfrågan på vår nyproduktion är stor. I affärsplan 2018 tar vi sikte på att bli en ännu större stadsutvecklare, med en årstakt om produktion av i snitt 1 500 bostäder. På den kommersiella marknaden har vi en god kontraktsstruktur och uthyrningsgraden är 95 %, vilket också är vårt mål. Genom en god förvaltning, värdeskapande nybyggnation och goda fastighetsaffärer ser vi positivt på bolagets möjligheter att skapa tillväxt.

MARKNADSPPOSITION

Vårt fastighetsbestånd är en väl avvägd kombination av bostadsfastigheter och kommersiella fastigheter i attraktiva lägen. Som kan utläsas i diagrammet nedan bidrar vår koncentrationsstrategi till en hög grad av geografisk koncentration. Mixen av ett välbeläget bostadsbestånd i utvalda regioner och ett kommersiellt bestånd som är samlat i centrala Göteborg gör att vi har en bredd i vårt utbud av fastigheter.

Wallenstam är också ett stadsutvecklande bolag. Under 2013 var Wallenstam den största privata hyresrättsproducenten i Sverige avseende beviljade bygglov (Byggfakta).

BOSTADSMARKNADEN I VÅRA REGIONER

Region Göteborg

Storgöteborg utgör centrum för både ekonomisk tillväxt och befolkningstillväxt i Västsverige. Under 2013 växte regionen med 7 200 invånare samtidigt som cirka 2 000 lägenheter påbörjades.

Bostadsbristen är påtaglig, vid årsskiftet var nästan 200 000 personer registrerade på Boplatz Göteborg för att hitta en lägenhet. Det innebär en ökning med drygt 50 000 bostadsökande sedan förra årsskiftet.

Region Stockholm

Stockholmsregionen, med drygt två miljoner invånare, har en hög tillväxttakt för såväl befolkningstal som sysselsättning.

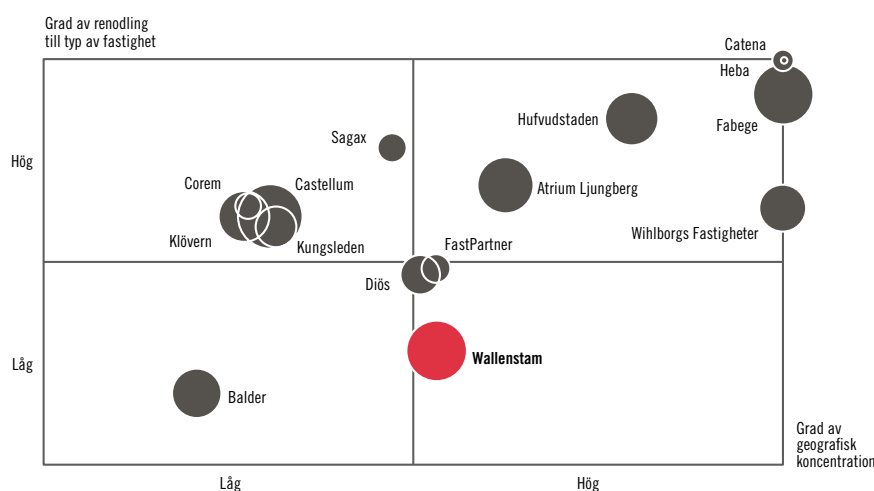
Befolkningen i regionen ökade med cirka 40 000 personer samtidigt som endast cirka 10 000 lägenheter påbörjades. Drygt 430 000 personer söker aktivt lägenheter via Stockholm stads bostadsförmedling.

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 2,3 % i Stockholmsregionen, 2,2 % i Göteborg och 2,4 % i Helsingborg 2013.

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



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

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 455 000 kvadratmeter kommersiell yta en av de större aktörerna. Efterfrågan på kontors- och butikslokaler i våra områden är stabil. Marknadens utveckling är relaterad till graden av nybyggnation, efterfrågan och hyresutveckling. Nybyggnationen är fortsatt låg, men under 2013 tillfördes marknaden cirka 22 800 kvm. De högsta hyrorna i de finaste kontorsfastigheterna, prime rent, uppgick i snitt till 2 600 kr/kvm för lokalstorlekar över 500 kvm.

FASTIGHETSMARKNADENS UTVECKLING

Transaktionsvolymen i Sverige för 2013 bedöms enligt Jones Lang LaSalle uppgå till 87 Mdr (97), en minskning med 9 % på årsbasis. 37 % av transaktionsvolymen kan hänföras till Stockholm, 5 % till Göteborg.

Andelen transaktioner med utlandet, så kallade cross border-transaktioner, uppgick till 49 % (31) av den totala volymen.

VÄRDEÖKNING GENOM FÖRSÄLJNING

Vi realiserade under året 98 Mkr i värdeökningar genom försäljning av 34 fastigheter, med 1 303 lägenheter, för 2,0 Mdr. Det motsvarar ett försäljningspris på i genomsnitt cirka 7 % över senaste årsskiftesvärdering, och innebär en värdeutveckling under vår förvaltning om 89 % jämfört med anskaffningsvärde, vilket motsvarar en genomsnittlig årlig värdetillväxt om 3,1 %. I vår enskilt största affär under året såldes merparten av våra förvaltningsfastigheter i Helsingborg.

Vi förhandlar löpande med bostadsrättsföreningar bildade av hyresgäster som vill förvärva sina fastigheter och intresset är fortsatt stort. I samband med en ombildning till bostadsrätt förvärvas lägenheterna till priser som jämfört med andrahandsmarknaden indikerar en attraktiv rabatt. Under året gjordes fyra sådana försäljningar: en omfattade fastigheter vid Jungfruplatsen i Mölndal, två i Orminge i Nacka kommun samt en i centrala Stockholm.

VÄRDESKAPANDE FÖRVÄRV

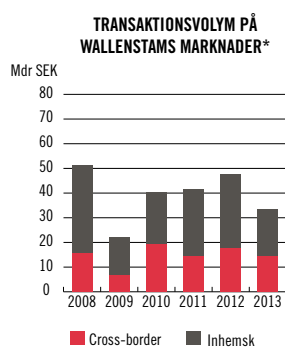
Wallenstam är väl rustat för att ta tillvara de affärsmöjligheter som uppstår i samband med marknadens svängningar. Under året har 26 fastig-

heter och mark förvärvats för 1,2 Mdr. Det största förvärvet omfattar nio kommersiella fastigheter i det så kallade Harlingbeståndet i Göteborgs innerstad på cirka 11 800 kvm. Fastighetsvärdet uppgick till 393 Mkr. I en strukturaffär med Rikshem förvärvades ett flertal bostadsfastigheter i Göteborg, där fastighetsvärdet uppgick till 503 Mkr. För framtida byggnation har byggrätter i både Uppsala och Mölndal förvärvats, liksom ett större område mark med möjlighet till nybyggnation i Kallebäck i Göteborg. Avtal med Härryda och Lerums kommuner i slutet av 2013 skapar ytterligare möjligheter för framtida nyproduktion. Se sid. 41.

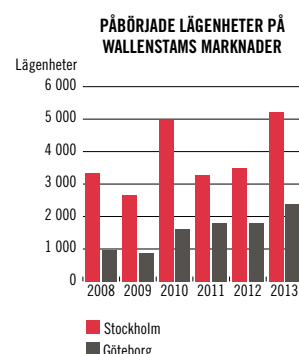
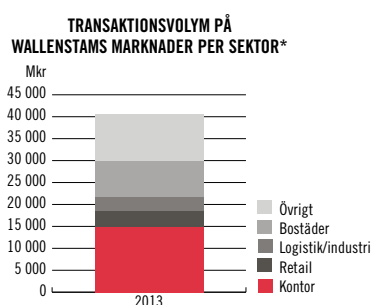
Vi ser en god utvecklingspotential i förvärven och räknar med framtida värdeökning.

UTSIKTER FÖR 2014

Under 2013 skedde en lugn inbromsning på fastighetsmarknaden, enligt Jones Lang LaSalle, även om aktiviteten fortsatt är på historiskt höga nivåer. Allt bättre tillgång till finansiering har ökat de mer opportunistiska investerarnas närvaro, vilket enligt Jones Lang LaSalle är en trend som väntas förstärkas.



* Inklusiv bostäder, mark och hotell.



Källa: Jones Lang LaSalle

SVENSK NATURENERGI

Wallenstams satsning på förnybar energi startade för att öka bolagets kontroll över sina elkostnader och sin klimatpåverkan.

I Sverige har vindkraftens andel av landets elproduktion ökat de senaste åren. Det finns drygt 120 elhandelsbolag i Sverige. Elpriserna har även under 2013 legat på en låg nivå.

2013 installerades 278 verk med en total effekt om 725 MW som bidrog till att det vid årsskiftet fanns totalt 2 681 vindkraftverk med en total effekt om 4 469 MW. Totalt producerade vindkraften i Sverige 10,0 TWh (7,2) under 2013. Sett till landets totala elproduktion steg andelen vindkraft till 7 %.

UPPDELAD MARKNAD

Det finns flertalet aktörer i Sverige som har eller bygger parker med en installerad effekt över 10 MW, enligt branschorganisationen Svensk Vindenergi. Dessa aktörer kan delas in i tre grupper: vindkraftsbolag, energibolag och bolag med annan verksamhet i botten. Wallenstam tillsammans med bland andra IKEA och SCA tillhör den sistnämnda kategorin.

BÅDE PRODUKTION OCH FÖRSÄLJNING

Under 2013 bytte Wallenstams elbolag namn till Svensk NaturEnergi AB. Verksamheten omfattar hela kedjan, från projektering och byggnation till produktion, handel och försäljning. Under året har vi fokuserat på driften i våra parker för att öka produktionen av el. Vi har även ökat vår försäljning till slutkund.

NaturEnergi är Sveriges 15:e största elproducent, baserat på branschorganisationen Svensk Energis medlemmar.

ELMARKNADEN

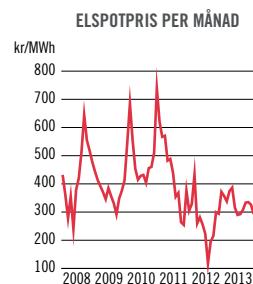
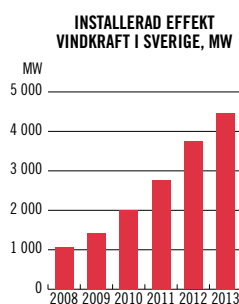
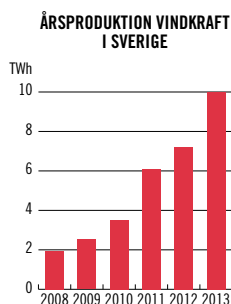
Elmarknaden är gemensam för Norden och handel med el sker huvudsakligen via NordPool, elbörsen i Oslo. Nätavgifter och skatter är statligt reglerade medan kostnaden för själva elen är den del av konsumentpriset som är konkurrensutsatt. Priset på el kan förenklat sägas bestå av två komponenter, dels spotpriset, dels priset på elcertifikat.

2011 delades Sverige också 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 (spot-

priset) som elområdespriset ett dygn i förväg för varje timme på dygnet.

ELCERTIFIKATSYSTEMET

För att främja utbyggnaden av förnybar energi infördes elcertifikatssystemet i Sverige 2003. Det är ett marknadsbaserat system uppbyggt så att producenter av förnybar el får ett elcertifikat för varje producerad MWh el. För att skapa efterfrågan på elcertifikat är det obligatoriskt för elleverantörer och vissa användare att köpa en viss mängd elcertifikat i förhållande till sin elleverans/elanvändning (så kallad kvotplikt). I början av 2014 presenterade Energimyndigheten sitt förslag till nya kvotplikter, vilka resulterade i stora höjningar. NaturEnergis elproduktion genererar totalt sett ett betydande överskott av elcertifikat.



EN FUNGERANDE BOSTADSMARKNAD

A OCH O FÖR DYNAMISKA FRAMTIDSSTÄDER

Debatten är igång kring trögheten på den svenska bostadsmarknaden. Nu krävs långsiktiga lösningar och samarbeten som ger människor i Sveriges tillväxtregioner möjlighet att hitta en matchande bostad – när det behövs. Fler hyresrätter är en viktig komponent.

Stockholms Handelskammare är en av organisationerna som driver på utvecklingen för ökad nybyggnation i tillväxtområden och en bättre rörlighet på bostadsmarknaden. I januari 2014 publicerade de studien "Bostadsbrist – en flaskhals för jobben".

"Man kan fråga sig varför vi som näringslivsorganisation engagerar oss i bostadsfrågor, men anledningen är enkel; finns det inte nog med bostäder kan inte företagen rekrytera de medarbetare som de behöver", säger Maria Rankka som är vd på Stockholms Handelskammare.

SVÅRIGHET ATT REKRYTERA

Handelskammarens studie från januari visar en direkt koppling mellan bostadsunderskott och sysselsättning. En analys av tillväxtbolag med upp till 99 anställda pekar på svårigheter att rekrytera överhuvudtaget eller att rekryteringarna har försenats på grund av den svåra bostadssituationen i Stockholmsregionen.

"En fungerande bostadsmarknad är en jätte viktig näringspolitisk fråga och då tänker jag inte bara på Stockholm", säger Rankka. "Vi har samma problematik i storstadsregionerna Malmö och Göteborg, i Norrbotten där man i sin gruvboom behöver bygga

mer och i Älmhult där Ikea har sitt huvudkontor. Där byggs inte heller tillräckligt."

TAPPAR I KONKURRENSKRAFT

Företagsledaren Michael Treschow ser en stor risk att Sveriges storstäder tappar i konkurrenskraft gentemot andra europeiska städer om landet inte lyckas uppnå en flexibel bostadsmarknad.

"Stockholm, Göteborg och Malmö är regioner där många internationella företag har sina huvudkontor och där unga innovativa företag utvecklas. För att dessa städer ska behålla sina positioner och kunna fortsätta attrahera investeringar, etableringar och kompetens till regionerna, är en fungerande och flexibel bostadsmarknad helt avgörande. Det är många som varken kan eller vill köpa en bostad utan föredrar att hyra", säger han och tillägger:

"Det gäller i synnerhet den som kommer ny till Stockholm, Göteborg eller Malmö – antingen från utlandet eller andra delar av Sverige – liksom för den som bara ska bo i storstadsregionerna under en begränsad tid. Då måste det gå snabbt och enkelt att hitta en bostad som vare sig kräver stor kapitalinsats, ett upparbetat kontaktnät eller flera års kötid hos bostadsförmedlingen."

KOMPLEX BILD

Vad är då den största bromsklossen och svårigheten på svenska bostadsmarknaden?

"Hyresregleringen och dess bruksvärdessystem", sammanfattar Boverkets rapport från november 2013, samma slutsats som redan framförts i flera nationella och internationella utredningar.

"Markkostnader, skatten på hyresrätter, tröga bygg- och planprocesser", returnerade Barbro Engman, ordförande i Hyresgästföreningen, i Fastighetstidningen samma månad.

"Komplexiteten", menar Rankka.

Vilken åsikt man än har är slutsatsen att en åtgärd inte kan lösa problematiken.

"Det som krävs är att man ringar in typen av åtgärder som måste till.



"EN FUNGERANDE BOSTADSMARKNAD ÄR EN JÄTTEVIKTIG NÄRINGSPOLITISK FRÅGA."

*Maria Rankka,
vd Stockholms
Handelskammare*

Det handlar dels om åtgärder som förenklar och förkortar plan- och byggprocesser, dels åtgärder som kan öka rörligheten på bostadsmarknaden, som skatteregler och hyresregleringar. Ett annat mycket viktigt område som behöver ses över är markpolitiken”, anser Maria Rankka.

AGERAR FÖR REFORM

Tillsammans med handelskammarna i Göteborg och Malmö samt Fastighetsägarna har Stockholms Handelskammare tillsatt en självständig kommitté, Bokriskommittén, som syftar till att hitta lösningar som får ”den svenska bostadsmarknaden i allmänhet och hyresmarknaden i synnerhet att fungera bättre”. Inför sommaren 2014 kommer en slutrapport, men redan har kommittén publicerat delrapporter, bland annat med förslag på hur hyrorna bör anpassas i storstäderna och byggandet stimuleras.

I samarbete med aktörer i bygg- och fastighetsbranschen driver Stockholms Handelskammare även projektet ”Tillväxtgruppen för Stockholm” som ser över regelförenklningar och hur nybyggnation ska kunna stimuleras ytterligare.

”Vi har bland annat identifierat 37 olika restriktioner som ligger på mark



”DET KRÄVS ETT BRETT UTBUD AV SÅVÄL ÄGDA SOM HYRDA BOSTÄDER OM VI SKA KUNNA FORTSÄTTA ATTRAHERA KOMPETENS OCH INVESTERINGAR TILL STOCKHOLM.”

*Sten Nordin,
finansborgarråd
i Stockholm.*

i Stockholms län: allt från bullerbegränsningar, kultur-, naturskydd och andra riksintressen. Vart och ett för sig kan de låta rimliga men när samtliga läggs på kartan återstår inte mycket mark. Självklart ska och behöver en del begränsningar vara kvar, men vi tittar på den totala bilden. Av de 37 restriktionerna är kanske inte alla lika angelägna”, konstaterar Rankka.

DEN DYNAMISKA FRAMTIDSSTADEN

Sten Nordin, finansborgarråd i Stockholm, ser huvudstadens tillväxt- och utvecklingsförmåga som helt central för regionen:

”En av grundpelarna för att uppnå en region i världsklass är förmågan

att vara en ledande kunskapsstad med högskolor och företag i det absoluta toppskiktet i världen. Redan idag har vi några av de främsta högskolorna inom ekonomi, teknologi och medicin. Samtidigt föds här idéer som utvecklas till framstående företag bland annat inom ICT, life science och hälsa. För att denna utveckling ska fortsätta behöver Stockholm attrahera kompetens och investeringar från andra delar av Sverige och världen.”

Nordin efterfrågar en bostadsmarknad med ett brett utbud av såväl ägda som hyrda bostäder, både för den som vill bosätta sig permanent i staden och för den som besöker Stockholm under en kortare period.

”Stadens höjda mål om 140 000 nya bostäder till år 2030 ska ses i det perspektivet”, menar han.

NÄRINGSPOLITISK FRÅGA

Bostadsmarknaden är en av frågorna som Stockholms Handelskammare lägger mest kraft på. Utifrån det arbetet konstaterar Maria Rankka att allt fler inser vilket hot en icke fungerande bostadsmarknad har i den internationella konkurrensen:

”Det har hänt någonting i diskussionen det senaste halvåret, frågan är betydligt högre upp på den politiska dagordningen.”



”LYCKAS VI INTE UPPNÅ EN FLEXIBEL BOSTADSMARKNAD RISKERAR SVERIGES STORSTÄDER ATT TAPPA I KONKURRENSKRAFT GENTEMOT ANDRA EUROPEISKA STÄDER.”

*Michael Treschow,
företagsledare*

VÅRT FASTIGHETSBESTÅND

Fastighetsbeståndets värde uppgick vid årsskiftet till cirka 29 Mdr. Våra bostadsfastigheter finns samlade främst i Stockholm och Göteborg, och våra kommersiella fastigheter har vi koncentrerat till Göteborgs innerstad.

Våra drygt 250 fastigheter är belägna i bra, attraktiva lägen och har en god standard. Det skapar i sig en säkerhet i våra hyresintäkter och gör att vårt fastighetsbestånd står sig väl värderingsmässigt.

1 104 000 VÄLBELÄGNA KVM

Totalt sett har vi cirka 16 700 hyresobjekt: drygt 8 600 bostäder, 2 300 lokaler samt 5 700 parkeringar och garage. Utöver det äger vi mark som ger möjlighet till nyproduktion, både bostäder och kommersiellt.

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 2,7 år (2,5). 22 % (21) av dessa kontrakt kan omförhandlas under 2014 men en affärsmässig bedömning görs för varje avtal. Hyresavtal överstigande 1 Mkr utgör 30 % av bolagets totala hyresintäkter.

HÖG UTHYRINGSGRAD

Uthyrningsgraden i våra fastigheter är stabil och är 98 % avseende yta. Våra bostäder är fullt uthyrda och uthyrningsgraden för de kommersiella fastigheterna uppgår till 95 %. Det totala hyresvärdet för outhyrda kommersiella ytor uppgår till knappt 53 Mkr på årsbasis. I våra kommersiella fastigheter bör en viss vakans finnas för att kunna möta kundernas förändrade behov.

TOTALT 8 600 LÄGENHETER

Vi förvaltar totalt sett drygt 8 600 lägenheter. Lägenhetsstrukturen motsvarar marknads efterfrågan väl.

66 % av lägenheterna har 2 till 3 rum och kök. Vår typenhet är en tvåa på cirka 58 kvm.

STOCKHOLM

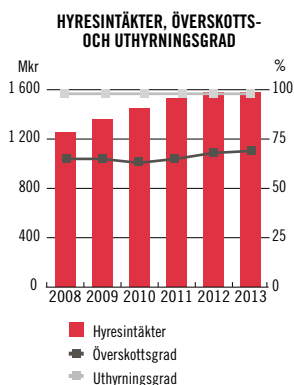
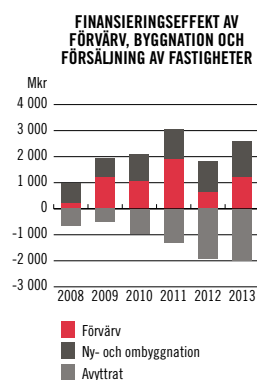
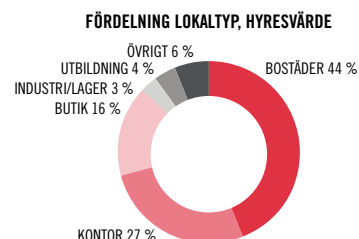
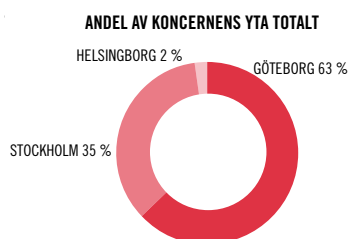
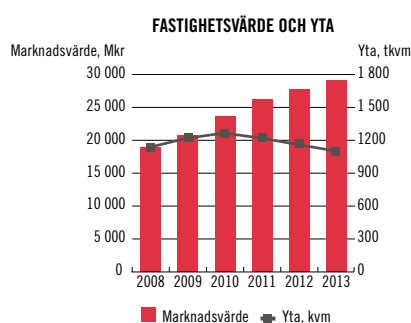
I Stockholmsregionen förvaltar vi drygt 5 200 lägenheter. Fastigheterna är belägna i hela Storstockholm, från de centrala delarna till närförorter som Gröndal och Räcksta, samt i angränsande kommuner såsom Nacka, Sundbyberg och Huddinge. Region Stockholm omfattar också Uppsala, där vi har avtal med kommunen om nybyggnation av cirka 1 000 lägenheter under en femårsperiod.

GÖTEBORG

I Göteborg förvaltar vi cirka 3 200 lägenheter, varav drygt 600 är belägna i innerstadslägen som Inom Vallgraven, Lorensberg och Vasastan. I de östra delarna av centrum förvaltar vi flera bostadsfastigheter, liksom i den småskaliga centrumstadsdelen Majorna-Linné där vi äger större

FASTIGHETSBESTÅND, KVM I TUSENTAL

Lokaltyp	2013-12-31	2012-12-31	Förändring
Bostäder	555	619	-64
Kontor	241	240	1
Butiker	108	103	5
Industri/lager	86	88	-2
Utbildning	35	35	0
Övrigt	79	76	3
Totalt	1 104	1 161	-57



bostadsområden. Dessutom förvaltar vi bostadsfastigheter i kranskommunerna Härryda, Partille och Mölndal.

I Helsingborg äger vi tre förvaltningsfastigheter med cirka 200 lägenheter, belägna i centrum och stadsdelen Tågaborg.

1 000 FÖRETAGSKUNDER

Vårt kommersiella bestånd är i huvudsak koncentrerat till 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 1 300 lokalkontrakt. Tyngdpunkten, 44 % av bolagets totala kommersiella yta, består av kontor. Vi moderniserar kontinuerligt fastigheterna utifrån underhållsplaner och hyresgästernas aktuella önskemål och verksamhet.

FÖRÄNDRING AV FASTIGHETSBESTÅNDET

Vårt innehav av kommersiella fastigheter i centrala innerstadslägen i Göteborg har utökats efter årets förvärv. Nio bostadsfastigheter förvärvades i Göteborg, dock nettominuskade fastighetsbeståndet ytmässigt då vi sålt bostadsfastigheter i bland annat Helsingborg, Orminge i Nacka kommun samt Bergsjön i Göteborg. Vi har under året sålt fastigheter för 2,0 Mdr.

INVESTERINGAR PÅ 2,6 MDR

Köp, nybyggnation och utveckling av fastigheter är viktiga beståndsdelar för en hållbar och lönsam värdetillväxt i vår affärsprocess. Under 2013 har 2 589 Mkr (1 810) investerats i fastighetsbeståndet. 1 215 Mkr (617) avser förvärv och 1 374 Mkr (1 193) ny-, till- och ombyggnationer. 638 Mkr av ny-, till- och ombyggnationerna avser

region Stockholm och 736 Mkr region Göteborg.

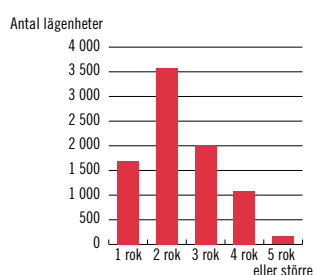
Under året har 206 hyresrättslägenheter färdigställt i kvarteren Knölnaten och Gräset i Kvillebäcken i Göteborg.

För mer information om nyproduktioner se sid. 41.

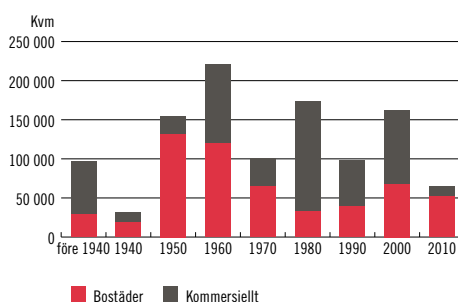
HYRESVÄRDE 2014

Bedömt hyresvärde för 2014 uppgår till cirka 1,7 Mdr, varav 44 % av intäkterna kommer från bostadsbeståndet, 53 % av intäkterna från våra kommersiella fastigheter och 3 % från parkerings- och garagekontrakt. Bostadsfastigheterna utgör cirka hälften av vårt fastighetsbestånd gällande yta och den genomsnittliga hyran här bedöms öka till 1 320 kr/kvm (1 240). För kontorslokaler bedöms den genomsnittliga hyran uppgå till 1 860 kr/kvm (1 790), vilket är en ökning med cirka 4 %.

FÖRDELNING LÄGENHETSBESTÅNDET



FASTIGHETSBESTÅNDETS ÅLDERSSTRUKTUR

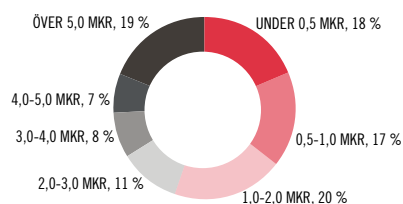


10 STÖRSTA LOKALHYRESGÄSTERNA

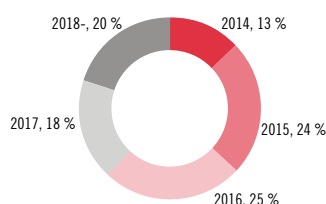
Hyresgäst	Yta, kvm
Göteborgs Stad	21 143
SF Bio AB	13 365
Landsarkivet i Göteborg	11 000
Försäkringskassan	8 649
SCA Hygiene Products AB	7 600
Göteborgs universitet	6 773
Vittraskolorna AB	6 374
Folkuniversitetet	6 270
Länsstyrelsen i Västra Götalands län	5 390
Renew Group Sweden AB	5 375
Summa	91 939

Våra tio största hyresgästers hyresvärde motsvarar 8 % av vårt totala hyresvärde.

STORLEK HYRESKONTRAKT LOKALER



LÖPTIDER HYRESKONTRAKT LOKALER, HYRESVÄRDE



FASTIGHETERNAS VÄRDE

Fastighetsaffärer är en del av Wallenstams verksamhet och god värderingskompetens finns inom bolaget.

Fastigheternas värde uppgick vid årsskiftet till 29 Mdr. Ett internt värderingsteam gör årligen ett stort antal värderingar, dels av det egna fastighetsbeståndet, dels av objekt som är aktuella för förvärv. Fastigheternas värde uppgick enligt vår värdering vid årsskiftet till cirka 26 320 kr/kvm (23 840). Ökningen är en effekt av ökad andel kommersiella fastigheter och föryngrat fastighetsbestånd. Som underlag för bedömning av fastigheternas värde beaktas:

- Analyser av genomförda och ej genomförda fastighetsaffärer.
- Bedömning av direktavkastningskrav 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.

DIREKTAVKASTNINGSKRAV

Fastigheternas värde är beroende av marknadens villkor som förändras över tid. Under 2013 har direktavkastningskraven varit i princip oförändrade. De genomsnittliga direktavkastningskraven för våra kommersiella fastigheter uppgår till 5,7 % och för bostadsfastigheter till 3,8 %.

VÄRDEFÖRÄNDRINGAR

Årets värdeförändring uppgår till 703 Mkr (1 406) och beror i huvudsak på nedanstående faktorer.

	Mkr
Direktavkastningskravsförändring	39
Kapitalisering av driftnettoförändring	540
Framtida investeringsbehov	-199
Nyproduktion och projekt	225
Realiserade värdeförändringar fastigheter	98
Värdeförändringar förvaltningsfastigheter	703

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

FASTIGHETSKATEGORIER

Syftet med vårt fastighetsinnehav är 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 direktavkastningskrav för olika typer av fastigheter och områden. En avkastningsvärdering innebär att varje enskild fastighets driftnetto divideras med



En av fastigheterna i det så kallade Harling-beståndet som vi förvärvade under 2013, belägen inom Vallgraven i Göteborg.

direktavkastningskravet för den aktuella fastigheten. Det framräknade avkastningsvärdet jämförs sedan med aktuell prisstatistik för liknande objekt. Lägesjustering görs i de fall som avkastningsvärdet avviker från ortspris.

WALLENSTAMS VÄRDERINGSMODELL

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

Fastigheter som genomgår en omfattande ombyggnation 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 nyproducerade hyresrättsfastigheter baserat på direktavkastningsvärdemodell görs successivt i förhållande till inflyttandegrad. Det bedömda marknadsvärdet för nyproduktioner belastas initialt med ett riskpåslag på direktavkastningskravet om 0,25 procentenheter jämfört med förvaltningsfastigheter i motsvarande läge. Efter en period i drift då faktiska förhållanden är kända görs en förnyad prövning av direktavkastningskravet. 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 2013 har 34 fastigheter sålts till priser som i genomsnitt översteg värdering vid senaste årsskifte med 7 %.

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.

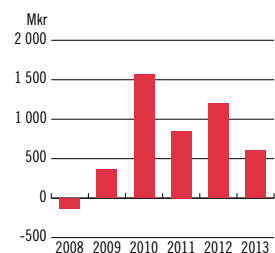
DIREKTAVKASTNINGSKRAV FÖRVALTNINGSFASTIGHETER

Ort	Fastighetstyp	%
Stockholm	Bostäder	3,25–5,00
Göteborg	Bostäder	3,25–5,25
Göteborg	Kommersiella fastigheter	5,00–8,50

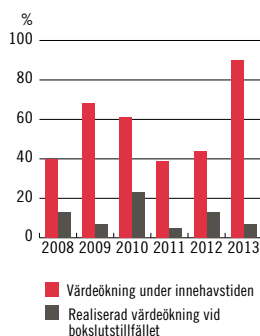
FASTIGHETSVÄRDE VID ANDRA DIREKTAVKASTNINGSKRAV

	Mkr
0,5 %-enhet lägre	32 328
0,25 %-enhet lägre	30 562
Vår bedömning	29 049
0,25 %-enhet högre	27 633
0,5 %-enhet högre	26 401

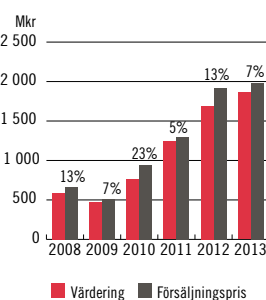
REALISERAD VÄRDEFÖRÄNDRING FÖRVALTNINGSFASTIGHETER/ÅR



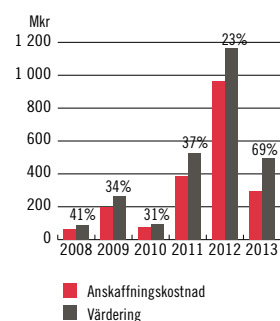
VÄRDESKAPANDE FASTIGHETSÄFFÄRER



VÄRDERING/FÖRSÄLJNINGSPRIS SÄLDA FASTIGHETER



VÄRDETILLVÄXT NYPRODUKTION

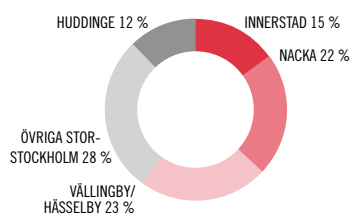


FASTIGHETSÖVERSIKT

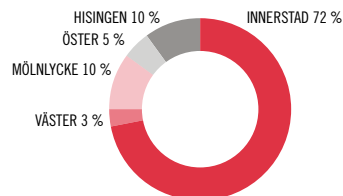
Mkr (om annat ej anges)	Region		Totalt 2014	Jämförelse	
	Stockholm	Göteborg		2013	2012
Bostäder					
Yta, tusentals kvm	329,8	225,1	554,9	619,0	630,9
Andel av total yta, %	86	31	50	53	51
Hyresvärde*	443,9	286,9	730,8	767,3	736,8
Andel av hyra, %	86	25	44	47	44
Snitthyra	1 350	1 270	1 320	1 240	1 170
Kontor					
Yta, tusentals kvm	14,1	226,7	240,8	239,6	294,3
Andel av total yta, %	4	31	22	21	24
Hyresvärde*	21,2	426,0	447,2	429,6	485,7
Andel av hyra, %	4	38	27	26	29
Snitthyra	1 510	1 880	1 860	1 790	1 650
Butik					
Yta, tusentals kvm	14,1	94,3	108,4	102,9	99,3
Andel av total yta, %	4	13	10	9	8
Hyresvärde*	17,3	239,3	256,6	238,8	225,7
Andel av hyra, %	3	21	16	14	13
Snitthyra	1 220	2 540	2 370	2 320	2 270
Industri/lager					
Yta, tusentals kvm	12,9	73,1	86,0	88,2	97,9
Andel av total yta, %	3	10	8	8	8
Hyresvärde*	5,2	42,5	47,7	47,3	55,6
Andel av hyra, %	1	4	3	3	3
Snitthyra	400	580	550	540	570
Utbildning					
Yta, tusentals kvm	2,0	32,5	34,5	35,4	37,9
Andel av total yta, %	1	5	3	3	3
Hyresvärde*	3,1	59,8	62,9	59,1	62,5
Andel av hyra, %	1	5	4	4	4
Snitthyra	1 540	1 840	1 820	1 670	1 650
Övrigt**					
Yta, tusentals kvm	7,1	28,6	35,8	36,9	40,6
Andel av total yta, %	2	4	3	3	3
Hyresvärde*	7,7	46,4	54,2	54,2	58,2
Andel av hyra, %	1	4	3	3	3
Snitthyra	1 080	1 620	1 510	1 470	1 430
Garage/p-platser					
Garageyta, tusentals kvm***	1,6	41,7	43,3	39,0	40,9
Andel av total yta, %	0	6	4	3	3
Hyresvärde*	17,0	34,9	51,9	53,8	52,3
Andel av hyra, %	3	3	3	3	3
Totalt					
Yta, tusentals kvm	381,6	722,1	1 104	1 161	1 242
Hyresvärde, Mkr*	515,4	1 135,9	1 651	1 650	1 677
Snitthyra	1 350	1 570	1 500	1 420	1 350

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

FASTIGHETSBESTÅNDETS FÖRDELNING YTA, STOCKHOLM



FASTIGHETSBESTÅNDETS FÖRDELNING YTA, GÖTEBORG



Vi har under affärsplan 2013 nått vårt mål att bygga 2 500 lägenheter. Vår byggnation utgår från stadens och hyresgästens behov med fokus på trygghet, hållbarhet, smarta planlösningar och en rimlig månadskostnad.

Med 70 års byggerfarenhet erbjuder vi en samlad kompetens i att utveckla och förtäta städerna med energieffektiva hus och levande områden som människor vill bo i, arbeta i och besöka. Vi är först och främst en hyresrättsproducent, men anpassar upplåtelseformen till vad som efterfrågas och vad som är möjligt i varje enskilt projekt. Vår ambition är att fortsätta bygga oavsett konjunktur och vi letar hela tiden nya möjligheter för att bygga, utveckla och arbeta mer hållbart, och på så sätt skapa värdetillväxt för bolaget. Vårt arbete med många potentiella projekt samtidigt gör att vi trots långa planprocesser kan hålla en hög takt i antalet pågående projekt.

Byggnationen av flerbostadshus i Sverige 2013 ökade jämfört med föregående år. Enligt SCB påbörjades byggnation av 13 607 lägenheter i flerbostadshus i Sveriges storstadsområden, en ökning på 40 % jämfört med föregående år. Sett till de enskilda städerna är det enbart Storstockholm som har ökat produktionen, 79 %, medan både Storgöteborg och Stormalmö backat med 7 % respektive 16 %. I Storstockholm och Storgöteborg påbörjades cirka 12 200 lägenheter i flerbostadshus.

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. Varje potentiellt byggprojekt inleds med en noggrann projektering där projektets ekonomi respektive framtida förvaltningskostnader beräknas.

För att minimera fel och brister i byggprocessen bygger vi alltid en referenslägenhet som sätter standard för hela fastigheten. Avvikelse i utförande eller tid accepteras inte. En nollvision när det gäller anmärkningar i samband med slutbesiktning har resulterat i ett mycket gott resultat i vår kvalitetsgranskning.

TOMTRÄTTER

När vi bygger hyresrätter bygger vi dem på tomträtt alternativt på egen mark. Tomträtt innebär att kommunen äger marken och vi betalar en årlig avgift för själva nyttjandet av tomten, 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 period av enbart förvaltning. Hittills har inga avgälder justerats i större omfattning och vi ser

heller ingen anledning till att detta skulle ske framöver. Tomträttsavgäld och arrendeutgifter utgjorde under året 3 % av våra totala driftkostnader.

VILL BYGGA MER

Vi är mycket aktiva i att söka markanvisningar för nyproduktion, vilket har resulterat i ett stort antal pågående och planerade projekt för bostäder. Baserat på marknadens efterfrågan tillför vi bostäder i olika upplåtelseformer. Vi gör våra investeringar i första hand på valda marknader och i områden där vi redan verkar, via nybyggnation eller förvärv av fastigheter med god utvecklingspotential. Genom att bygga i attraktiva lägen med god kostnadskontroll tillförs värden.

Ett projekts liv börjar med en projekttid 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 både en ekonomisk uppföljning samt en utvärdering av projektet ur ett kundperspektiv.

STADSUTVECKLING I FOKUS

För oss är det viktigt att bidra till stadsutvecklingen på de orter där vi verkar. I Göteborg är vi sedan 2011 involverade i utvecklingen av nya stadsdelen Kvillebäcken där vi totalt kommer att bygga cirka 400 lägen-



heter. Vid årsskiftet flyttade våra första hyresgäster in. Vi har med oss våra erfarenheter av Kvillebäcken in i ytterligare stadsutvecklingsprojekt som utvecklingen av Forsäkersområdet i Mölndal, ett av de största stadsutvecklingsprojekten i regionen. Där planerar vi att bygga cirka 450 lägenheter. Barkarbystaden i Järfälla och Norra Djurgårdsstaden i Stockholm är ytterligare exempel där vi är med och utvecklar nya och större bostadsområden. Vi har under 2013 även förvärvat en fastighet i Kallebäck

i Göteborg som skapat möjlighet att utveckla ett fantastiskt bostadsområde och många nya lägenheter. Utöver det har vi även tecknat avtal och genomfört fastighetsaffärer som skapar möjligheter för nyproduktion i centrala Mölnlycke, intill Åby travbana i Mölndal och vid Aspen i Lerum.

PLANER PÅ 1 400 LÄGENHETER

Vi har under 2013 haft nästan 1 400 lägenheter under byggnation, varav 206 har färdigställts. Under 2014 har vi planer på byggstart för ytterligare

cirka 1 400 lägenheter i Stockholm, Göteborg, Uppsala och Helsingborg. För mer detaljerad information se nästa sida.



Kvarteret Gräset med 108 lägenheter i stadsdelen Kvillebäcken på Hisingen i Göteborg, stod färdigt för inflyttning i december 2013.

PÅGÅENDE OCH PLANERAD NYPRODUKTION



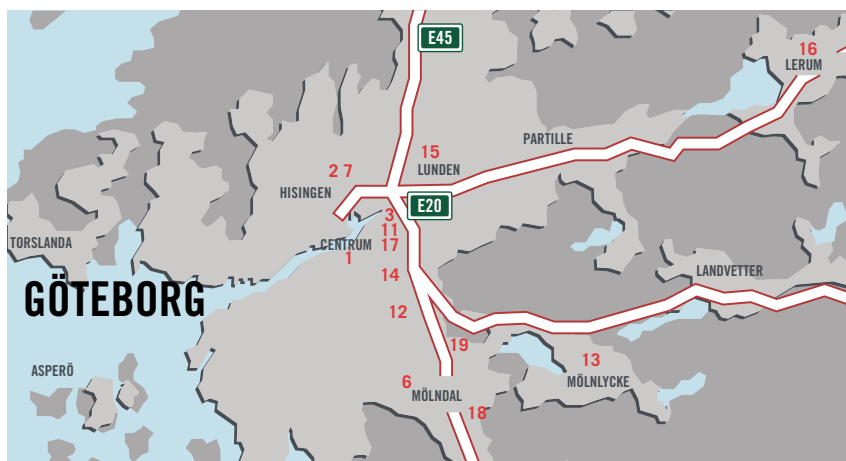
REGION STOCKHOLM Pågående nyproduktion 2013

Projekt	Antal lgh	Beräknas färdigställt
1. Ture No8 (brf)	61	Q2 2014
2. Segelflyget, Barkarby-staden, Järfälla	246	Q3 2014
3. Tuletorget, Sundbyberg (brf)	180	Q4 2014
4. Rigen, Gröndal (brf)	42	Q2 2015
5. Svanhöjden, Älta	129	Q3 2015
6. Följa Berg, Nacka	122	Q4 2015
7. Tyresö Trädgårdar*, Tyresö, Etapp 1 (brf)	120	Q4 2015
900		

Planerad nyproduktion 2014 och framåt

Projekt	Uppskattat antal lgh	Beräknad byggstart
8. Bergkristallen, Solberga, Stockholm	300	2014
9. Månspinnaren, Norra Djurgårdsstaden	120	2014
10. Rosendal, Uppsala**	130	2014
11. Ryttdaren, Norra Djurgårdsstaden	190	2014
12. Trampolinen, Solberga, Stockholm	165	2014
13. Östra Sala backe, Uppsala**	120	2014
14. Gränby, Uppsala**	100	2015
15. Kvarngärdet, Uppsala**	50	2015
16. Tyresö Trädgårdar*, Tyresö, Etapp 2	125	2015
17. Älta, Nacka, Etapp 3	150	2015
18. Larsboda, Farsta	100	2016
19. Barkarbystaden, Järfälla, etappvis byggnation	200	2017
1 750		

* Samägt projekt med Oscar Properties. **Visas ej på kartan



REGION GÖTEBORG Pågående nyproduktion 2013

Projekt	Antal lgh	Beräknas färdigställt
1. Vita Björn, Majorna	64	Q4 2014
2. Långängen, Kvillebäcken	115	Q1 2015
3. Avenyn 31-35	66	Q1 2015
4. Vildvinet 3-4, Helsingborg*	28	Q3 2014
273		

Planerad nyproduktion 2014 och framåt

Projekt	Uppskattat antal lgh	Beräknad byggstart
5. Vildvinet 1, Helsingborg*	55	2014
6. Stallbacken, Åby, Mölndal, etappvis byggnation	180	2014
7. Vågmästaren, Kvillebäcken, Göteborg	115	2014
8. Till- och ombyggnation befintliga fastigheter	20	2014
9. Mariastaden, Helsingborg*	150	2015
10. Laröd, Helsingborg*	30	2015
11. Teatergatan, Göteborg	40	2015
12. Almedal, Mölndal, etappvis byggnation	200	2016
13. Mölnlycke, Härryda, etappvis byggnation	600	2016
14. Mölndalsvägen, etappvis byggnation	250	2016
15. Ulfsparrégatan, Göteborg	75	2016
16. Aspedalen/Aspevallen, Lerum, etappvis byggnation	150	2016
17. Carllandersplatsen, Göteborg, etappvis byggnation	150	2017
18. Forsåker, Mölndal, etappvis byggnation	450	2017
19. Kallebäck, Göteborg, etappvis byggnation	1 500	2017
3 965		

*Visas ej på kartan

I Göteborg finns våra bostäder främst i Innerstaden, Majorna och på Hisingen samt i östra delarna av centrum:

Lunden, Olskroken och Källtorp. Vi har bostadsfastigheter även i kranskommunerna Härryda, Partille och Mölndal.

Våra kommersiella fastigheter är koncentrerade till Göteborgs innerstad. I Helsingborg har vi sålt majoriteten av våra förvaltningsfastigheter.

Tillgången på bostäder är en förutsättning för framtida tillväxt i våra storstäder. Utöver att förvalta och utveckla våra drygt 3 400 lägenheter i regionen, bygger vi nya bostäder för att möta den stora efterfrågan.

NYPRODUKTION OCH UTVECKLING

Under 2013 har vi haft cirka 480 lägenheter under byggnation i regionen, varav cirka 30 i Helsingborg, där vi nu har fyra fastigheter efter att vi under året avyttrade merparten av förvaltningsfastigheterna.

Vi har inte byggt några nya kommersiella fastigheter under året, något som annars kräver att majoriteten av ytan kontrakterats innan produktionen startar. Däremot tillför vi yta genom ombyggnationer, exempelvis i vårt projekt Avenyn 31-35 där vi bygger nya butiksytor i två plan och renoverar kontorslokaler till absoluta toppskick.

HÖG OCH STABIL UTHYRINGSGRAD

Vårt bostadsbestånd är fullt uthyrt och endast en liten andel av lägenheterna blir lediga under året. Den genomsnittliga omflyttningshastigheten 2013 uppgick till cirka 14 %.

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 de som redan är våra kunder.

Uthyrningsgraden avseende yta för våra kommersiella fastigheter uppgick

till 95 % vid årsskiftet, vilket kan jämföras med uthyrningsgraden för kontorslokaler i Göteborg på 93,5 % (Jones Lang LaSalle).

HYRESUTVECKLING BOSTÄDER

Vi genomför fortlöpande attitydundersökningar med frågor som berör bostadens standard, fastighetsskötsel, trygghet och service. Svaren från våra kunder utgör ett viktigt underlag i förvaltningen och vi tror att denna typ av undersökningar kommer att spela en allt viktigare roll i framtidens hyressättning. Kundernas åsikter och önskemål bidrar till att påverka bostädernas utveckling och påföljande prissättning.

HYRESUTVECKLING LOKALHYRESMARKNADEN

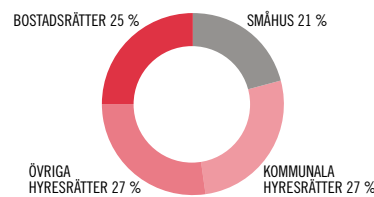
Merparten av våra kommersiella fastigheter finns inom en kilometers radie från Göteborgs paradgata Kungsporsavenyen. Läget är populärt, kommunikationerna goda och

FAKTA OM REGION GÖTEBORG (Källa: Jones Lang LaSalle)

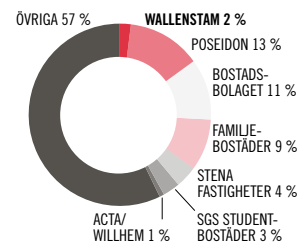
	GÖTEBORG	
	Utfall 2013	Trend 2014
Antal invånare	533 271	↗
Nettoinflyttning, antal invånare	3 996	→
Arbetslöshet, %	5,3*	↗
Sysselsättning, %	65,7	→
Bostäder		
Hyresnivå nyprod kr kvm/år	1 500-1 800	→
Vakansgrad, %	0-1	→
Direktavkastningsnivå, %	2,5-4,5	→
Antal påbörjade lägenheter, st	2 387	↗
Hyresmarknadens storlek, Mdr	9,6	↗
Kontor centrumläge		
Hyresnivå A-Läge kr/kvm/år	2 000-2 700	↗
Vakansgrad, %	3,4	→
Direktavkastningsnivå, %	4,75-5,5	→
Butik centrumläge		
Hyresnivå A-läge kr/kvm/år	4 000-10 000	→
Vakansgrad, %	0-1	→
Direktavkastningsnivå, %	4,5-5,5	→
Totala lokalmarknadens storlek (Göteborg), Mdr	7,8	↗

*9,1 inkl program med akt.stöd

FÖRDELNING BOSTÄDER GÖTEBORG



FÖRDELNINGEN AV MARKNADSANDELAR FÖR BOSTÄDER, GÖTEBORG*



* Marknadsandelen utgör antalet hyreslägenheter i relation till totalt antal hyreslägenheter enligt Fastighetskontoret och Stadsbyggnadskontoret i Göteborg.

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 2 600 kr/kvm vid årsskiftet enligt Jones Lang LaSalle. Inför 2014 bedömer vi att vår genomsnittshyra för kontorslokaler i Göteborg uppgår till nära 1 900 kr/kvm.

Vi har under året tecknat cirka 150 nya avtal som omfattar cirka 31 500 kvm. Exempel på nya avtal med hyresgäster är Göteborgs kommun, Danske Bank samt Aker Solutions.

455 000 ATTRAKTIVA KVM

Vi är en av de större aktörerna på Göteborgs lokalmarknad med våra cirka 455 000 kvm kommersiell yta. Det ger oss goda möjligheter att erbjuda våra kunder ett brett utbud av lokaler, som kan anpassas efter kundernas behov. Vår marknadsandel avseende yta uppgår till cirka 9 %.

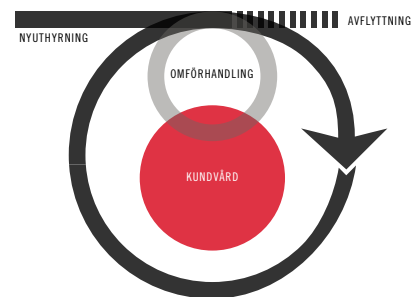
Under 2013 har vi förvärvat ytterligare fastigheter i de mest centrala delarna av Göteborg.

Vår kundstruktur är differentierad, vilket bidrar till en god riskspridning. Våra tio största lokalhyresgästers hyresvärde motsvarar cirka 8 % av det totala hyresvärdet och deras yta motsvarar cirka 8 % av bolagets totala yta.

UTVECKLAR I SAMVERKAN

Vi strävar efter att ständigt utvecklas i rollen som hyresvärd och på bästa sätt motsvara våra kunders förväntningar. Utifrån en väl fungerande sälj- och kundvårdsprocess arbetar vi aktivt med att utveckla relationen med våra lokalhyresgäster.

Vi genomför regelbundet undersökningar för att mäta utfallet av våra insatser. Resultaten ger värdefull återkoppling och mynnar ut i åtgärdsplaner för verksamheten. Under året har vi särskilt fokuserat på de kommersiella fastigheternas klimat och skötsel.



MERVÄRDE FÖR KUNDEN

Under 2013 har vi i regionen förädlad, renoverat och investerat i ny-, till- och ombyggnation för 736 Mkr.

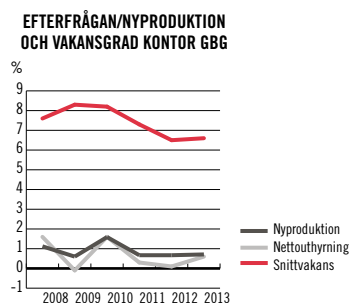
För att skapa mervärde för våra hyresgäster erbjuder vi trygghetspaket och möjlighet att via Svensk NaturEnergi köpa förnybar el till förmånligt pris. Utöver det arrangerar vi flertalet kundvårdande aktiviteter inom ramen för vårt samhällsengagemang.

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

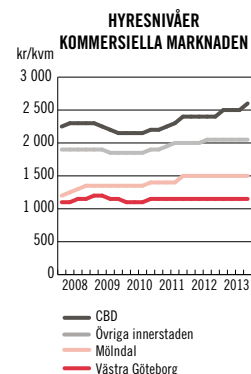
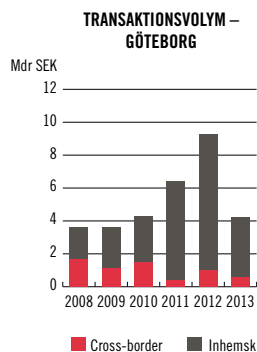
Fastighetsbolag	Lokalarea, kvm	Marknadsandel, % *	Hyresintäkter, Mkr	Vakansgrad, %
Eklandia (Castellum)	526 000	10,3	540	6,6
Harry-Sjögren (Castellum)	520 200	10,2	**	**
Wallenstam	455 000	8,9	689	5,0
Vasakronan	418 000	8,2	843	3,0
Bygg-Göta	335 000	6,6	**	**
Platzer	370 000	7,3	472	6,0
Balder	276 200	4,3	348	7,0
Övriga	-	44,2	-	-

*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



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.



Några av de utvecklingsprojekt vi arbetat med under året.



AVENYN 31–35, GÖTEBORG

Läge: Kungsportsavenyen, centrala Göteborg

Byggstart: 2013

Handelsyta: Cirka 3 700 kvm

Kontorsyta: Cirka 3 500 kvm

Antal bostäder: 66 lägenheter

Arkitekt: Wingårdh Arkitektkontor AB

I april 2013 startade vi ombyggnationen av Avenyn 31–35 och Teatergatan 30–36. På Avenyn tillför vi mer butiksyta med stora skyltfönster i två plan ut mot Avenyn. Fasaderna kommer att göras mer tillgängliga och ge möjligheten att flanera utmed butiksfönstren. Längs Teatergatan bygger vi i ett första skede 66 lägenheter, 1–3 rok samt ett fåtal större lägenheter med takterrass. Kontoren blir öppna, ljusa och fullt moderna. Lägenheterna beräknas vara inflyttningsklara under våren 2015.



KUNGSPORTSAVENYEN 1, GÖTEBORG

Hyresgäst: Nordia Law

Läge: Kungsportsavenyen 1, centrala Göteborg

Färdigställt: Okt 2013

Lokalarea: 740 kvm

Den 1 oktober flyttade Nordia Law in i sina nya lokaler i det anrika huset på Kungsportsavenyen 1. Nordia Law är en advokatbyrå med verksamhet i samtliga nordiska länder. Lokalen som tidigare varit paradsvåning har genomgått en total ombyggnation och omvandlats till en modern kontorslokal på 740 kvm. Under renoveringsarbetet har stor vikt lagts vid att i moderniseringen bevara gamla detaljer som till exempel de stukaturbeklädda taken.



KVARTERET LÅNGÄNGEN, KVILLEBÄCKEN GÖTEBORG

Läge: Kvillebäcken, centrala Hisingen

Byggtid: 2013–2015

Antal bostäder: 115

Storlek: 1–3 rok

Arkitekt: QPG Arkitektur AB

Kvarteret Långängen på Gustaf Daléngsgatan är vårt tredje projekt i Kvillebäcken. Här bygger vi 115 hyresrätter. Sedan tidigare har vi färdigställt kvarteret Knölnaten och kvarteret Gråset med sammanlagt 206 hyresrätter. Majoriteten av lägenheterna i dessa fastigheter var uthyrda redan innan färdigställandet och de första hyresgästerna flyttade in vid årsskiftet 2013/2014. I fokus för Kvillebäcken står ekologisk och social hållbarhet. Här vill vi skapa en miljö för människor att mötas och umgås i, med goda förutsättningar för att leva medvetet och miljösamt.



MÖLNLYCKE FABRIKER, MÖLNLYCKE

Läge: Centrala Mölnlycke

Byggstart: 2016

Antal bostäder: 600

Storlek: 1–4 rok

I slutet av 2013 tecknade vi ett ramavtal med Härryda kommun. Avtalet omfattar en byggnation av totalt 600 lägenheter, både hyresrätter och bostadsrätter. Byggstarten är beräknad till 2016 och vi kommer att bygga etappvis. Under det första året byggs cirka 200 lägenheter och därefter cirka 100 lägenheter per år under fyra år. I planen ingår även att Härryda kommun ska bygga en sporthall i Mölnlycke fabriker med en matcharena med drygt 1 800 sittplatser och tillhörande träningshall. Bilden visar en idé om hur utvecklingen av området vid Mölnlycke Fabriker kan komma att se ut.



ÖSTRA HAMNGATAN 45, GÖTEBORG

Hyresgäst: Danske Bank

Läge: Centrala Göteborg

Byggstart: 2014

Lokalyta: Cirka 2 140 kvm

På Östra Hamngatan 45 i Göteborg skapar vi ett nytt kontor för Danske Bank. Huset kommer att totalrenoveras vilket bland annat omfattar nya fönster, fasader, installationer och en ny planlösning. Dessutom höjer och glasar vi upp taket för att skapa en luftigare känsla och öka ljusinsläppet. Danske Bank som slår ihop sina kontor på Östra och Södra Hamngatan kommer att hyra cirka 2 140 kvm. Det nya kontoret kommer att vända sig till både företags- och privatkunder.



VILDVINET, HELSINGBORG

Läge: Tågaborg

Byggtid: 2013–2014

Antal bostäder: 80

Lokalyta: Cirka 1 770 kvm

Storlek: 1–4 rok

Arkitekt: ombyggnationen: Hofvenschiöld Arkitekter AB, nybyggnationen: White Arkitekter AB

Mitt på mysiga Tågaborg, i hörnet Pålsjögatan/Tågagatan, bygger vi i två etapper totalt 80 nya hyresrätter. 2013 startade byggnationen av 28 vindslägenheter, ett och tvåor, i våra befintliga hus. Under våren 2014 kommer vi även att påbörja byggnationen av ett nytt hus i samma kvarter. Det nya huset kommer att rymma cirka 50 lägenheter samt cirka 1 770 kvm lokaler som till största delen hyrs av en vårdcentral. Utöver detta har samtliga lägenheter i våra befintliga hus genomgått en fullständig renovering under 2013.

I Stockholm är våra bostäder samlade i centrala lägen, populära förorter och kranskommuner som Huddinge, Nacka, Sollentuna och Sundbyberg. Även Uppsala, där vi under 2014 startar byggnation av cirka 250 lägenheter, ingår i regionen.

I Stockholmsområdet äger och förvaltar vi drygt 5 200 lägenheter. Ytan för våra kommersiella lokaler här utgörs främst av butiks- och kontorsytor i bostadsfastigheter och uppgår till drygt 50 000 kvm.

EN VILJA ATT UTVECKLA

Tillväxttakten både för befolkningen och sysselsättningen i Stockholm med omnejd är hög och bostadsbristen omfattande. Stockholms stad har en vision om att 2030 vara en stad i världsklass; bland annat genom att

då ha planerat för och bidragit till nybyggnation av 140 000 bostäder.

Vi vill på vårt sätt bidra till framtida utveckling och tillväxt och har stort fokus på nybyggnation i regionen. Under 2013 har vi haft cirka 900 lägenheter under byggnation i Stockholmsområdet.

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 12 %.

Majoriteten av våra lediga lägenheter förmedlas via Stockholms stads bostadsförmedling. En del av våra nyproducerade lägenheter erbjuder vi dock till befintliga hyresgäster för att värna extra om de som redan är kunder till oss.

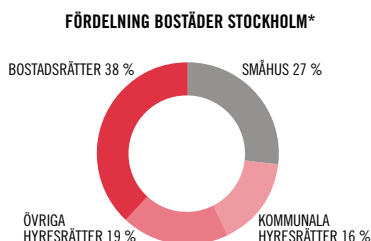
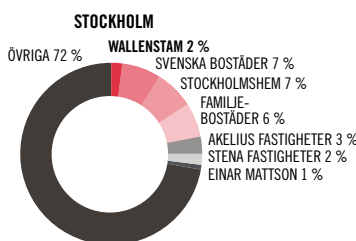
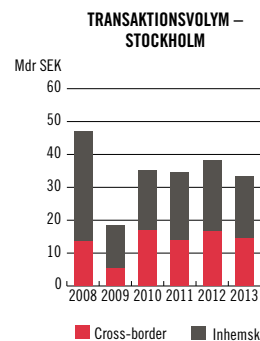
FOKUS PÅ UTVECKLING

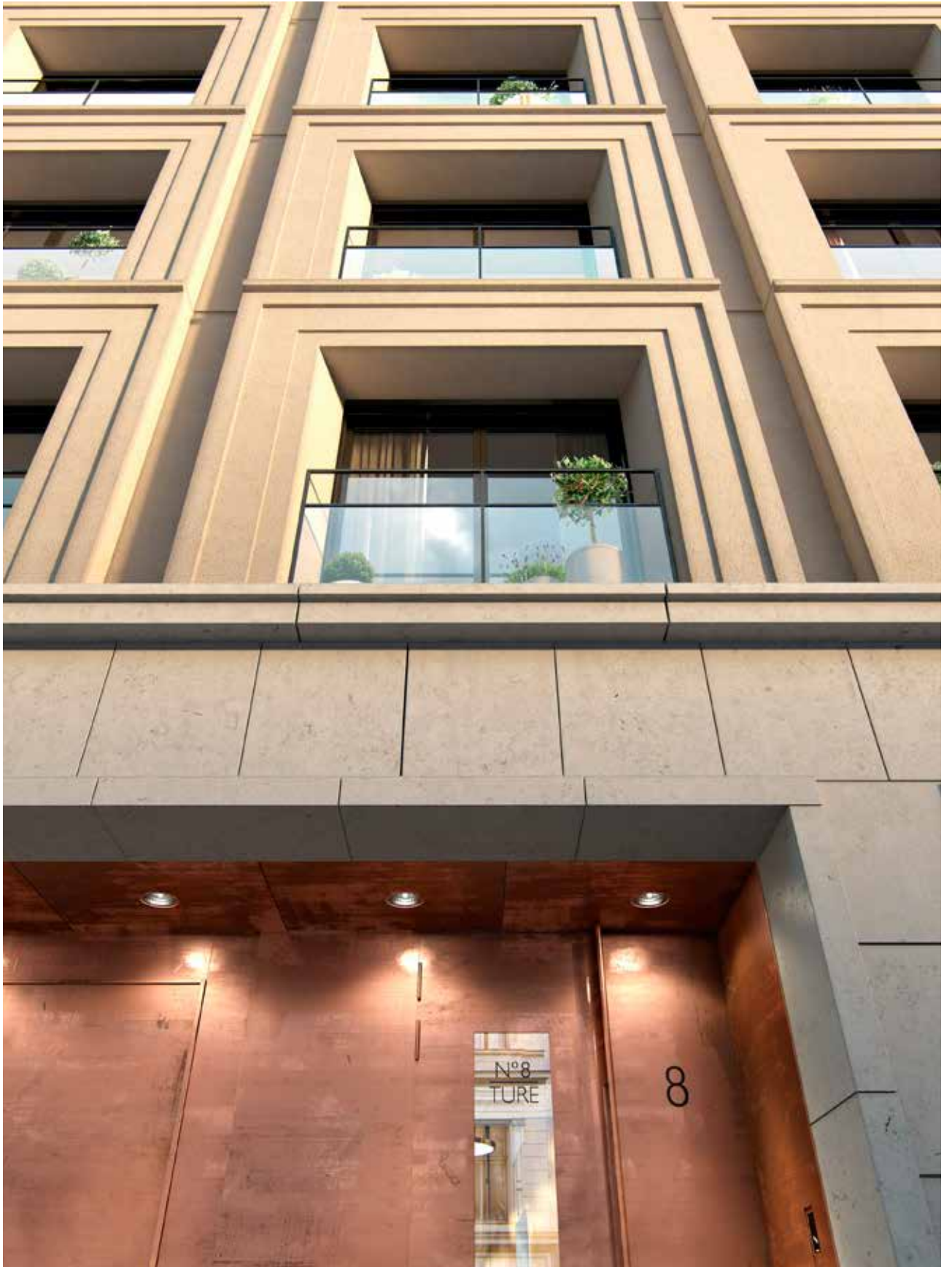
Vi strävar efter att ständigt utvecklas i rollen som hyresvärd och på bästa sätt motsvara våra kunders förväntningar. För att mäta utfallet genomför vi regelbundet undersökningar, vars resultat ger värdefull återkoppling och mynnar ut i åtgärdsplaner för verksamheten.

Under 2013 har vi investerat i ny-, till- och ombyggnation för 638 Mkr i Stockholmsregionen. De större renoveringsprojekten har varit slutetappen av stambyte i Älta samt renovering och upprustning av vårt bestånd i Sollentuna.

FAKTA OM REGION STOCKHOLM (Källa: Jones Lang LaSalle)

	STOCKHOLMS LÄN		UPPSALA LÄN	
	Utfall 2013	Trend 2014	Utfall 2013	Trend 2014
Antal invånare	2 163 042	↗	345 481	↗
Nettoinflyttning, antal invånare	21 447	↗	2 267	→
Arbetslöshet, %	7	↗	6	↗
Sysselsättning, %	70,3	→	65,6	→
Bostäder				
Hyresnivå nyprod kr kvm/år	1 700–2 050	→	1 400–1 800	→
Vakansgrad, %	0	→	0,5-1	→
Direktavkastningsnivå	2–3,5	→	4–4,75	→
Antal påbörjade lägenheter	9 811	↘	1 457	→
Marknadens storlek, Mdr	23,9	↗	3,4	↗





Ture No8 på Grev Turegatan i Stockholm rymmer 61 bostadsrättslägenheter fördelade på tio våningsplan. Material, detaljer och teknik är av högsta tänkbara kvalitet och är noga utvalda för att skapa en modernt ombonad atmosfär.

Några av de utvecklingsprojekt vi arbetat med under året.



BERGKRISTALLEN, STOCKHOLM

Läge: Solberga

Byggtid: 2014–2016

Antal bostäder: 148

Storlek: 2 och 4 rok

Arkitekt: Wingårdh Arkitektkontor AB

Vi planerar totalt sett för nyproduktion av cirka 300 lägenheter i Solberga. I projektet Bergkristallen som är först på tur bygger vi 148 energismarta bostäder intill Folkparksvägen och Solbergaskolan. Byggnationen startar under 2014 med ett lamellhus i fem våningar och ett tio våningshus med etagelägenheter. Solbergaområdet har stor potential tack vare sitt centrala läge och sedan 2004 pågår en förtätning av hela Solbergaområdet med tillskott av främst hyresrätter.



FÖLJA BERG, NACKA STRAND

Läge: Jarlaberg, Nacka

Byggtid: 2013–2016

Antal bostäder: 122

Storlek: 1–4 rok

Arkitekt: Semrén och Månsson Arkitektkontor AB

Under 2013 startade vi byggnationen av 122 hyresrätter vid Lokomobilvägen/Fyrspanssvägen i Nacka strand. Totalt kommer vi att uppföra fem hus som klättrar utmed bergets stigning och formar sig kring en bostadsgård. Så mycket som möjligt av den ursprungliga tomtens bevaras för att behålla dess rogivande atmosfär. Området kommer att bestå av två olika hustyper med 4–6 våningar vardera: förlängda punkthus (två stycken) samt hus med entrébalkonger (tre stycken).

Projektet är vårt vinnande bidrag i en markanvisningstävling hösten 2010.



MÅNSPINNAREN, STOCKHOLM

Läge: Norra Djurgårdsstaden

Byggtid: 2014–2016

Antal bostäder: 121

Storlek: 1–4 rok

Arkitekt: Vera Arkitekter AB

Under 2014 börjar vi bygga 121 klimatsmarta hyresrätter i Norra Djurgårdsstaden, 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. Våra hyresrätter är belägna intill Gasverksområdet i Hjorthagen och gränsar till Husarviken och Kungliga nationalstadsparken.



RIGGEN, STOCKHOLM

Läge: Gröndal

Byggtid: 2013–2015

Antal bostäder: 42

Storlek: 1, 2 och 4 rok

Arkitekt: Krook & Tjäder AB

2013 startade vi arbetet med projekt Riggen: ett funktionellt och vackert punkthus med 42 bostadsrättslägenheter. Huset består av två delar varav den ena har tio våningar och den andra har åtta våningar, och ett uppglasat trapphus med hiss som binder dem samman. Lägenheterna är välplanerade med fin kontakt mellan kök och vardagsrum. Tvåorna och fyorna har rymliga gavelbalkonger eller uteplatser och ettorna har balkong. Under huset byggs ett garage med 25 parkeringsplatser.



Skissbild

ROSENDAL, UPPSALA

Läge: Södra Rosendal

Byggstart: Hösten 2014

Antal bostäder: 130

Storlek: 1–4 rok

Arkitekt: Belatchew Arkitekter AB

I Södra Rosendal startar vi hösten 2014 byggnationen av 130 hyresrätter. Rosendal som område är förknippat med trädgårdshandel och en aktiv livsstil och ligger mitt emellan Uppsalas två universitet. Här finns totalt sett planer att bygga 3 500–4 000 lägenheter och ett studiecampus. Husen kännetecknas av en modern arkitektur i skala 5–6 våningar med parkering i garage och en prunkande innergård.



TULETORNEN, SUNDBYBERG

Läge: Centrala Sundbyberg

Byggtid: 2013–2014

Antal bostäder: 180

Storlek: 1, 2 och 4 rok

Arkitekt: Vera Arkitekter AB

I centrala Sundbyberg bygger vi 180 bostadsrättslägenheter fördelade på två tornbyggnader med 16 våningar vardera. Arkitekturen är modern och iögonfallande, de flesta lägenheterna har en upp till tio meter lång loungebalkong. De övre våningarna erbjuder dessutom en storslagen utsikt. Hög kvalitet och modern formgivning såväl exteriört som interiört löper likt en röd tråd genom projektet. Då vi dessutom skapar nya butiksytor, kommer torget att omvandlas till en attraktiv mötesplats.

En av ledstjärnorna i affärsplan 2013 var att bli självförsörjande på förnybar energi för egen och kunders räkning på månadsbasis. Redan i januari 2013 nådde vi målsättningen, och per utgången av året hade vi en installerad effekt på 118 megawatt.

Våra 57 vindkraftverk och tre vattenkraftverk är spridda från Jämtland i norr till Skåne i söder. Vid varje enskild månad produceras lika mycket förnybar el som våra egna fastigheter samt våra hyresgäster som är kunder till NaturEnergi förbrukar. Vi arbetar med ett helhetskoncept: från prospektering av vindkraftsparker till drift, försäljning och energieffektivt boende. Nu har vi nått målet och går över i en förvaltnings- och försäljningsfas.

STRATEGISKT BESLUT

2005 fattade vi det strategiska beslutet att börja producera förnybar el med egna vindkraftverk, ett resultat av stigande elpriser och ökat fokus på klimatfrågan. Förutom att vår fastighetsförvaltning blev mindre känslig för förändringar i elpriset kunde vi förse både kunder och oss själva med grön el till ett bra pris. Under 2013 bytte vi namn på moderbolaget till Svensk NaturEnergi AB.

EGET BALANSANSVAR

Som elhandelsbolag har vi eget balansansvar. Det innebär att vi ska producera eller köpa motsvarande mängd el som våra kunder förbrukar timme för timme. Vi säkerställer balansen mellan tillförsel och förbrukning av el genom noggrann planering och övervakning av vår produktion, samt genom att handla med el på elbörsen Nord Pool.

FÖRSÄLJNING AV ÖVERSKOTTSEL

Försäljning av el sker såväl till hyresgäster som till ”externa kunder” till både rörligt och fast pris.

Under året har fokus delvis skiftat från projektering och byggnation till produktion och försäljning, för att effektivt sälja den överskottsel vi producerar. Kundstocken ökade under 2013 med 41 %. Exempel på större kunder som vi skrev avtal med under 2013 är SF:s samtliga biografier i Sverige, Sjöreddningens alla anläggningar i Sverige och restaurangkedjan Avenyfamiljen med dess samtliga restauranger, som alla finns i Göteborg.

NaturEnergi producerade 281,5 GWh 2013, och det samlade värdet av elproduktionen och elförsäljningen uppgår till 219 Mkr. För att säkra intäkterna från variationer i spotpriset säkras elpriset på den finansiella marknaden. Detta sker genom 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 korsvis i organisationen. Först och främst försörjer NaturEnergi våra fastigheter med all el. I projektprocessen har vi fördel av erfarenheter från byggrorelsen såsom kunskapen att leda och driva stora projekt på ett effektivt och kostnadsmedvetet sätt. Även våra erfarenheter och vårt kunnande kring förvaltning ger fördelar när vi inriktar oss än mer på drift, elproduktion och försäljning. Satsningen har även haft positiv inverkan på våra möjligheter att få markanvisningar för nybyggnation.

I dagsläget omfattar Wallenstams satsning på förnybar energi främst vindkraft, men alternativa metoder och möjligheter utvärderas löpande. Exempelvis har Wallenstam under året investerat i Exeger, ett bolag som utvecklar industriell produktion av nästa generations solceller.

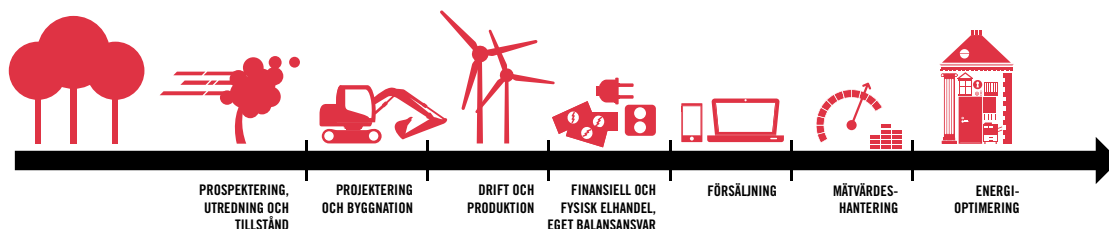
AFFÄRER OCH NAMNGIVNING

Under 2013 har vi genomfört strukturaffärer där vi köpt två färdiga verk och sålt en del av våra projekt samt köpt ett projekt där tre vindkraftverk uppförs under 2014. I Tommared uppför vi sex verk. Investeringarna under året uppgick till 337 Mkr (615).

Som ett bevis på uppskattning av våra medarbetare namnger vi våra vindkraftsprojekt efter de som har arbetat längst tid i bolaget. Åtta vindkraftverk driftsattes under året i parken Benny Olsson (Gunnarby) i Bohuslän.

EFFEKT

Effekten som verken genererar påverkas framförallt 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 cirka 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.





En grundförutsättning för att bygga, utveckla och äga fastigheter med kvalitet är tillgång till kapital. Finansiell riskhantering, upplåning och cash management styrs av vår finansavdelning.

Värdet på koncernens tillgångar uppgick 31 december till 32 437 Mkr (31 213) och finansieras dels genom eget kapital om 12 840 Mkr (11 893), dels skulder på 19 597 Mkr (19 320), varav 16 704 (16 042) är räntebärande.

Vi eftersträvar en balans mellan en acceptabel risknivå och god avkastning på eget kapital. En soliditet överstigande 25 % har i affärsplan 2013 bedömts som lämplig. Vid årsskiftet uppgick vår soliditet till 40 % (38).

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. Vi har även ett företagscertifikatprogram med en ram på 2 Mdr som komplement till den traditionella upplåningen. Finansiering av vindkraftsparker säkerställs genom överlåtelse av arrendeavtal samt pantsättning av aktier i vindkraftsbolag. Vid årsskiftet hade Wallenstam bindande outnyttjade långfristiga låneavtal (byggnadskre-

ditiv) hos bank om 1 725 Mkr (495), 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 i huvudsak utgörs av likviditets-, refinansierings- och ränterisk.

RÄNTEKOSTNAD

Räntekostnaden påverkas av förändringar 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. Stigande marknadsräntor anses generellt bero på ekonomisk tillväxt och stigande inflation medan sjunkande marknadsräntor anses ha motsatta orsaker och effekter. Förändring av kreditmarginaler kan ske oberoende av konjunktur och har under senare tid främst påverkats av förändrat regelverk för banker. Vi gör löpande en översyn av de olika formerna för upplåning av kapital som finns då räntekostnaden utgör vår enskilt största kostnadspost.

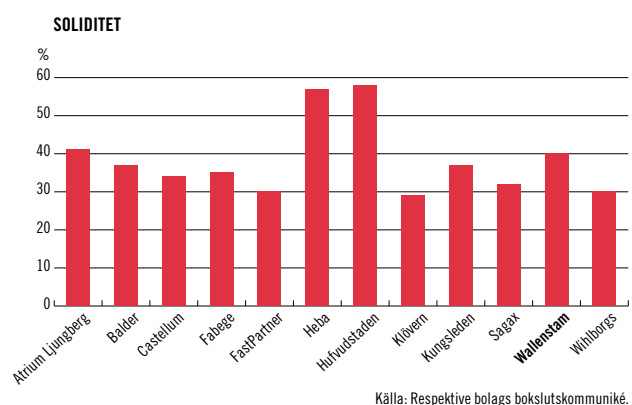
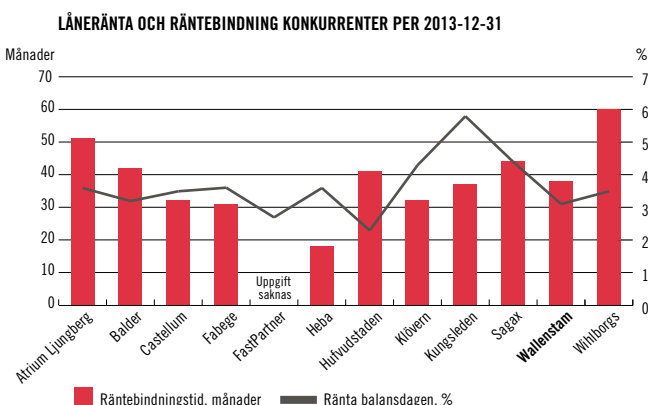
För oss har traditionell bankupplåning, kombinerat med ett användande av räntederivat och certifikat, hittills varit den mest attraktiva upplåningsformen.

RÄNTEDERIVAT

Ett flexibelt och kostnadseffektivt sätt att förlänga lån med kort räntebindning är räntederivat. Ur ett kassaflödesperspektiv är utfallet över tiden i princip detsamma som att uppta ett lån med fast ränta. Redovisningsmässigt, enligt redovisningsreglerna IAS 39, ska räntederivat marknadsvärderas. Avviker det överenskomna priset från marknadsräntan uppstår ett teoretiskt över- eller undervärde i resultaträkningen. Vid årsskiftet uppgick marknadsvärdet i räntederivatportföljen till -158 Mkr (-494). Det i balansräkningen upptagna marknadsvärdet förändras då marknadsräntorna och portföljens löptid förändras. Vid förfall har ett derivatkontrakt 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 refinansieringsrisk. Av våra räntebärande skulder



Källa: Respektive bolags bokslutskommuniké.

utgör andelen med lång kapitalbindning (över tolv månader) 6,7 % (9). Andelen med lång räntebindning uppgår till 49 % (46).

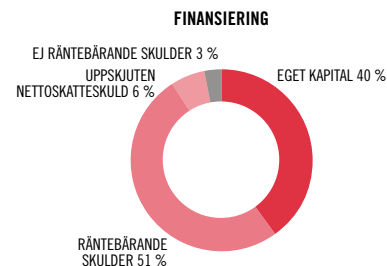
RÄNTETÄCKNINGSGRAD

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

värdeförändringar men tar med hela det realiserade resultatet (anskaffningsvärde-försäljningspris) från periodens aktuella transaktioner. Med beaktande av 2013 års genomförda affärer beräknas den realiserade räntetäckningsgraden till 3,6 (2,7).

VALUTAPOLICY

Lån i utländsk valuta får endast tas upp under förutsättning att de vid upplåningstillfället säkras på sådant sätt att valutarisken minimeras.



FINANSPOLICY

REGLERA FÖRDELNING MELLAN LÅNGIVARE SAMT FÖRFALLOSTRUKTUR PÅ LÅNEPORTFÖLJEN

Utifrån vår finanspolicy ska bolagets kort- och långsiktiga kapitalförsörjning säkerställas genom att anpassa den finansiella strategin efter bolagets verksamhet. Vid utgången av 2013 har 49 % av låneportföljen en räntebindningstid överstigande ett år. Under affärsplan 2013 har den genomsnittliga räntan varit mellan 3,11 % och 4,26 %.

Den effektiva räntan uppgick under året till 3,34 % (3,79) och genomsnittsräntan på bokslutsdagen till 3,11 % (3,51).

Lån med ett ränteförfall inom tre månader har en snittränta om 2,16 %. 3,50 % innefattar effekten av swapavtal och fasträntelån som förfaller inom tremånadersperioden.

BINDNINGSTID MEDELRÄNTA

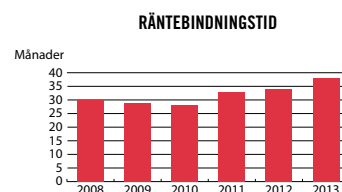
Ränteförfallstruktur	Belopp, Mkr	Snittränta, %	Andel, %
< 3 mån	7 177	3,50	42,97
>3 mån<=1 år	1 292	2,71	7,73
>1 år<=2 år	980	2,07	5,87
>2 år<=3 år	850	3,56	5,09
>3 år<=4 år	600	3,02	3,59
>4 år<=5 år	500	2,99	2,99
>5 år<=6 år	530	3,05	3,17
>6 år<=7 år	800	2,98	4,79
>7 år<=8 år	1 000	3,26	5,99
>8 år<=9 år	1 400	2,53	8,38
>9 år	1 575	2,69	9,43
Totalt	16 704	3,11	100,00

BOLAGETS FINANSIELLA RISKER

RÄNTEKOSTNADER

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

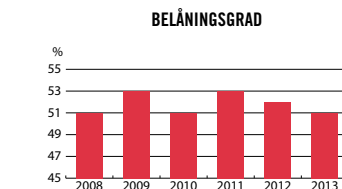
Under affärsplan 2013 har vår genomsnittliga räntebindningstid legat i intervallet 25–33 månader. Vid årsskiftet uppgick den till 38 månader (34). Uppföljning av ränterisken sker löpande.



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.

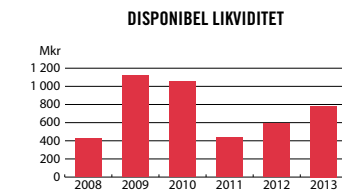
Vi har ett långsiktigt samarbete med de stora svenska affärsbankerna och hade vid årsskiftet en belåningsgrad på 51 % (52).



LIKVIDITET

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

prognoser uppdateras löpande i syfte att optimera kassahållningen. Vid årsskiftet uppgick likviditeten till 784 Mkr.



Vi bedriver ett aktivt och förebyggande arbete med att hantera och minimera möjliga riskfaktorer. Riskerna och möjligheterna som på kort och lång sikt kan påverka verksamheten är uppdelade i tre kategorier: verksamhet, omvärld och finansiering.

VERKSAMHET

Med risker och möjligheter kopplade 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 kostnads-kontroll 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 värde-tillväxt. Varje enskilt projekt påverkas av tillgång till mark, planprocess, bygglovshandling, eventuella överklaganden etc. Vår produktionsprocess är kvalitetsstyrd och kostnads-effektiv. De höga kraven den ställer på organisationen avseende projektering, planering, upphandling och byggnation säkerställer både god avkastning och produktionsvolym.

Med en gedigen kompetens, en organisation med stort fokus på exploatering och etablering samt bra detaljstyrning bygger vi 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 nyproduktionssatsning, arbetar med flera potentiella projekt parallellt i exploateringen och har ett nära samarbete med de kommuner där vi vill bidra med en aktiv stadsutveckling. Vi gör samma riskbedömning avseende möjligheten att bygga attraktiva lägenheter till en direktavkastningsnivå som möjliggör byggnation oberoende av konjunktur.

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 de kommunala bolagen inte längre är styrande, vilket ger möjligheter för en utveckling av hyresnivåerna framöver.

För kommersiella fastigheter påverkas hyresnivåer och vakanser 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 stadig. Vår uthyrningsgrad är stabil och uppgår till 95 %. Vi har även en god och stabil kundstruktur där 20 % av vår kommersiella yta representeras av kommunala bolag, institutioner och statliga verk. Våra tio största hyresgäster motsvarade vid årsskiftet 8 % av vårt totala hyresvärde eller 16 % av hyresvärdet i det kommersiella beståndet. Kontraktsportföljen ligger på marknadsmässiga nivåer och för 2014 är 22 % av kontrakten möjliga för omförhandling. Den genomsnittliga återstående löptiden för våra kontrakt är 2,7 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. Våra kommersiella fastigheters stabila uthyrningsgrad och goda kontraktstruktur gör att risken för större framtida vakanser och minskade hyresintäkter där bedöms som liten. Oavsett konjunkturläge är risken för vakanser liten, då våra kommersiella fastigheter är mycket centralt och attraktivt belägna.

Kostnadsutveckling för drift och underhåll

Uppvärmning är en stor kostnadspost för alla fastighetsbolag. För Wallenstam utgör de cirka en fjärdedel av driftkostnaderna och påverkas av säsongseffekter som temperatur och väder. Kostnaderna är högre under kvartal ett och fyra då uppvärmning och fastighetsskötsel påverkas av kalla, snöiga vintermånader.

✓ Vi bygger och renoverar befintliga fastigheter med fokus på energieffektivitet och arbetar aktivt med att motivera hyresgästerna till att själva sänka sina egna driftkostnader. Vi är självförsörjande på förnybar energi, vilket gör oss mindre känsliga för förändringar i elpriset. 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 energieffektiviserande åtgärder bedömer vi att kunna minska kostnaderna.

Energi

Vår vindkraftsproduktion är beroende av mängden energi som våra vindkraftverk genererar. Genom att etablera vindkraftsparker på olika geografiska platser 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 politiska beslut. 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 valutarisik, huvudsakligen 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 konjunkturen, väder och politiska beslut, kan vi inte styra över. Våra vindkraftverk är spridda från Jämtland i norr, till Skåne i söder, vilket minskar risken för variation i produktionsvolymen. Utifrån nuvarande marknadsläge ser vi en medelrisk avseende elprisets utveckling. Vår satsning på förnybar energi är en långsiktig investering som bland annat syftar till kostnadskontroll för vår fastighetsverksamhet.

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.

OMVÄRLD

Omvärldsrisker är främst kopplade till risker och möjligheter utanför vår verksamhet som exempelvis förändrade marknadsförutsättningar. Det är 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 resultaträkningen. Det får till effekt att resultat och ställning blir mer volatilt. Små generella förändringar i direktavkastningskrav kan leda till stora resultateffekter.

✓ Fastigheter i attraktiva lägen gör risken för värdenedgång mindre i ett sämre konjunkturen. Våra bostadsfastigheter finns på starka marknader i lägen där människor vill bo och arbeta och där det finns goda förutsättningar till en långsiktig positiv utveckling. Cirka 90 % av vår kommersiella yta finns i Göteborg och merparten av fastigheterna inom en kilometers radie från paradgatan Kungälvsgatan. Delmarknaden är stabil, med goda förutsättningar till en långsiktig positiv utveckling. Detta sammantaget gör att vi bedömer risken avseende volatila värden för våra fastigheter som liten.

Skatt

Wallenstam påverkas av politiska beslut kopplat till skattelagstiftning eller dess tolkning, som exempelvis nivån på företagsbeskattningen eller fastighetsskatten. En förändring av skattelagstiftning eller praxis, innebärande exempelvis förändrade möjligheter avseende skattemässig avdragsrätt eller möjligheten att nyttja underskottsavdrag, kan medföra att Wallenstams framtida skattesituation förändras och därigenom även påverkar resultatet.

✓ Vi följer aktivt utvecklingen inom skatteområdet avseende nya ställningstaganden, tolkningar av rättsfall samt regelförändringar, då dessa kan medföra att vår skatteposition förändras.

Miljö

Vårt ägande och drift av vindkraftverk innebär att vi bedriver verksamhet som både är tillståndspliktig och anmälningspliktig enligt miljöbalken.

I våra fastigheter undersöker och identifierar vi fortlöpande eventuella miljörisker, så som exempelvis PCB och radon. Skulle någon form av miljörisk förekomma upprättas omedelbart handlingsplaner med åtgärder.

Politiska beslut gällande miljö samt bedömningar av experter och myndigheter av vad som är miljöfarlig teknik, miljöfarliga material och gränsvärden förändras kontinuerligt.

✓ 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.

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 ömsidigt förtroende 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.



Cirka 90 % av vår kommersiella yta finns i Göteborg, merparten i de centrala delarna av staden.

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.

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

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	32 328
0,25 %-enhet lägre	30 562
Vår bedömning	29 049
0,25 %-enhet högre	27 633
0,5 %-enhet högre	26 401

KÄNSLIGHETSANALYS, KASSAFLÖDE

	Mkr
Hyresförändring bostäder, 1 %	8
Hyresförändring omförhandlingsbara lokalkontrakt, 1 %	1
Förändring av driftkostnader, 1 %	5
Förändring av låneräntan 1 procentenhet (årsbasis)	61
Vindår +/-10 %	19
Euro/Sek +50 öre	1
Elpris +/-5 öre	16

Wallenstamaktien har under affärsplan 2013 haft en väldigt stark utveckling på över 140 %, vilket kan jämföras med index för OMX Stockholm Real Estate och OMXS PI som ökade med 48 % respektive 20 % under samma period.

Under 2013 ökade Wallenstamaktien med 23 %. Totalt omsattes under året 25 miljoner Wallenstamaktier (24) till ett värde av 2 186 Mkr (1 715). Av dessa handlades cirka 90 % på Nasdaq OMX, cirka 7 % på Turquoise, cirka 2 % på Bats Chi-X samt 0,2 % på Burgundy.

Vid årets slut var Wallenstams aktiekurs 97,25 kr (79,35). Årets högsta betalkurs uppgick till 99,50 kr och den lägsta till 76,20 kr. Den genomsnittliga omsättningen var cirka 99 300 aktier (99 800) per dag. Wallenstams registrerade börsvärde, det vill säga värdet av samtliga aktier, uppgick per bokslutsdatum till 16 533 Mkr (13 648).

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 8 067 personer. Huvudaktieägare är Hans Wallenstam (inklusive bolag och familj) som äger 60,10 % av rösterna och 23,23 % av kapitalet.

UTDELNINGSPOLICY

Det redovisade resultatet ska i första hand återinvesteras i rörelsen för en fortsatt utveckling av koncernens kärnverksamhet och därigenom 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.

FÖRESLAGEN UTDELNING

Styrelsen föreslår stämman en utdelning på 2,00 kr per aktie (1,25). Det realiserade resultatet efter schablonskatt för 2013 beräknas till 441 Mkr och den föreslagna utdelningen beräknas uppgå till cirka 338 Mkr.

AKTIEKAPITAL

Wallenstams aktiekapital uppgår till 170 Mkr, fördelat på 17 250 000 av serie A (tio röster per aktie) och 152 750 000 av serie B (en röst per aktie). Totalt sett är 1 200 000 B-aktier återköpta per bokslutsdagen. Antalet utestående aktier, det vill säga antalet

registrerade aktier minskat med antal återköpta aktier, uppgick den 31 december till 168 800 000 stycken (170 000 000).

ÅTERKÖP

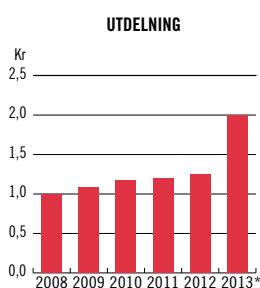
Wallenstam har i enlighet med årsstämans beslut möjlighet att förvärva upp till 10 % av utestående B-aktier. Under 2013 har 1 200 000 aktier återköpts, till en genomsnittskurs om 89,65 kr. Wallenstams styrelse kommer att föreslå motsvarande mandat vid kommande årsstämma. Återköp är en aktieägarvänlig åtgärd som fördelar övervärdet till aktieägarna.

SUBSTANSVÄRDE

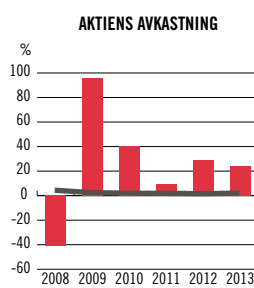
Vårt mål i affärsplan 2013 var att substansvärdet vid utgången av 2013 skulle uppgå till 100 kronor per aktie. Substansvärdet beräknas på eget kapital, där tillgångar och skulder enligt redovisningsreglerna i IFRS är värderade till verkligt värde med tillägg av uppskjuten skatteskuld.

Beräkning av substansvärde:

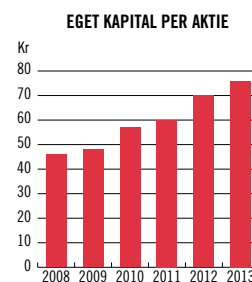
Eget kapital hänförligt till moderbolagets ägare, Mkr	12 840
Uppskjuten skatteskuld, Mkr	3 187
Substansvärde, Mkr	16 027
Utestående aktier per balansdagen, tusental	168 800
Substansvärde/aktie, kr	95



* Föreslagen utdelning 2013.



■ Totalavkastning
■ Direktavkastning



Den 31 december 2013 uppgick substansvärdet till 95 kr per aktie (88). Substansvärdet kommer även fortsättningsvis att vara det mål vi styr mot. Målet är att i affärsplan 2018 uppnå en genomsnittlig substansvärdestillväxt om minst 10 % per år.

SYNTEKISKT OPTIONSPROGRAM

I samband med att affärsplanen fastställdes erbjöds samtliga tillsvidareanställda att delta i ett syntetiskt optionsprogram med förfallodag 2019-05-31, för att ytterligare bidra till att medarbetare och aktieägare strävar mot samma mål. Intresset och enga-

gemanget är mycket stort; 99 % av de som fick erbjudandet deltar.

INFORMATION TILL MARKNADEN

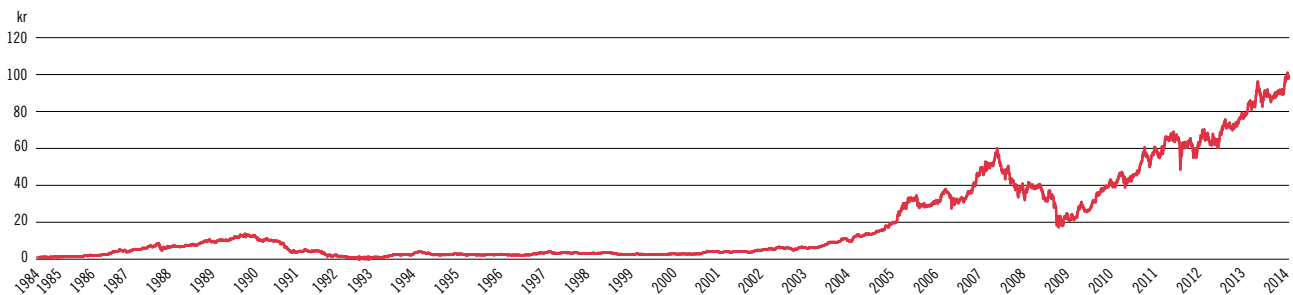
Vi eftersträvar att lämna snabb, utförlig, öppen och tydlig information till aktie- och kapitalmarknaden samt att tillgodose de lagar och föreskrifter som finns inom området.

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

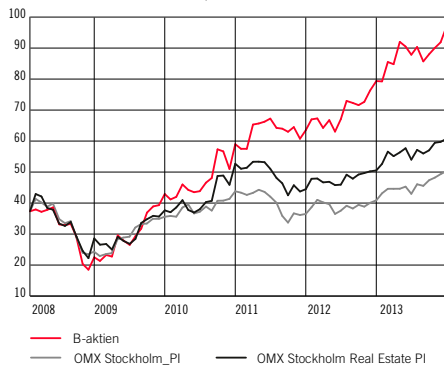
affärshändelser via pressmeddelanden till media, kapitalmarknad och övriga intressenter. Denna information finns även på wallenstam.se. Här kan man också ta del av presentationer från årsstämma och analytikerträffar samt via en prenumerationsfunktion anmäla hur man vill ta emot information. Årsredovisningen skickar vi ut till de aktieägare som önskar.

Våra intressenter har även tillgång till den senaste informationen via wallenstam.se/mobil.

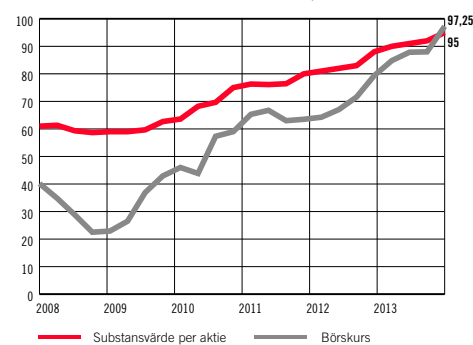
WALLENSTAMAKTIENS UTVECKLING 1984-2014



KURSVÄRDEUTVECKLING 2008-2013, KR

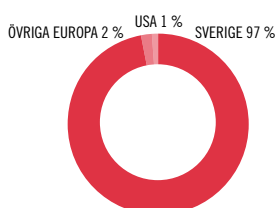


BÖRSKURS – SUBSTANSVÄRDE PER AKTIE, KR

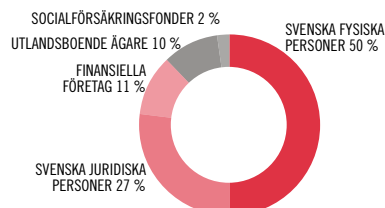


STATISTIK ÖVER WALLENSTAMS AKTIEÄGARE

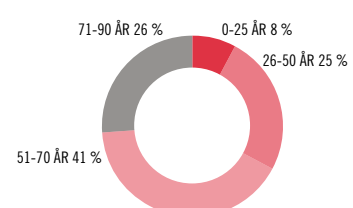
GEOGRAFISK FÖRDELNING INNEHAV



ÄGARKATEGORIER INNEHAV



ÅLDERSFÖRDELNING ANTAL AKTIEÄGARE*



* Personer med svenskt personnummer.

AKTIEÄGARINNEHAV 2013-12-31

	A-aktier	B-aktier	Kapital, %	Röster, %
Hans Wallenstam med bolag och familj	17 250 000	22 249 000	23,23	60,10
AMF - Försäkring och fonder		11 560 354	6,80	3,57
Familjen Agneta Wallenstam		10 502 000	6,18	3,24
Familjen Anders Berntsson med bolag		9 500 000	5,59	2,93
Familjen Henric Wiman		6 022 631	3,54	1,86
Bengt Norman med bolag		5 310 000	3,12	1,64
Familjen Brandström med bolag		3 874 400	2,28	1,20
Familjen U Wallenstam		3 765 570	2,22	1,16
JPM Chase NA		3 589 975	2,11	1,11
Christian Wallenstam		3 010 000	1,77	0,93
Övriga ägare		72 166 070	42,46	22,27
Totalt antal aktier	17 250 000	151 550 000		
Återköpta egna aktier*		1 200 000	0,70	
Registrerade aktier	17 250 000	152 750 000		
Totalt registrerade	170 000 000		100	100
Summa utestående aktier	168 800 000			
Institutionellt ägande			11	6
Utländskt ägande			10	5

Källa: Euroclear Sweden AB *Återköpta egna aktier saknar rösträtt.

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
2013	Nedsättning	-2 000 000	170 000 000	170 000 000	1

JÄMFÖRELSE MED ANDRA BÖRSNOTERADE FASTIGHETSBOLAG

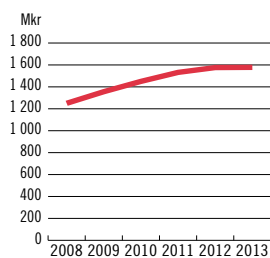
	Börskurs, kr/stamaktie 2013-12-31	Börsvärde, Mkr 2013-12-31	Återköp av aktier under 2013, %*	Resultat efter skatt, kr/aktie	P/E-tal	Föreslagen utdelning, kr/aktie	Direkt-avkastning, %	Total avkastning, %	Antal registrerade stamaktier (milj)
Atrium Ljungberg	88,00	11 723	-	8,5	10	3,05	3,5	3,5	133
Balder	66,00	10 718	2	10,1	7	-	-	76,9	162
Castellum	100,10	17 218	5	11,0	9	4,25	4,2	12,7	172
Fabege	76,80	12 702	-	9,3	8	3,00	3,9	21,4	165
FastPartner	73,25	3 890	-	5,1	14	3,10	4,2	33,3	53
Heba	75,00	3 096	-	4,5	17	1,20	1,6	19,4	41
Hufvudstaden	86,15	18 201	-	9,1	9	2,75	3,2	8,3	211
Klövern	28,50	4 747	-	3,8	8	1,50	5,3	17,2	167
Kungsleden	43,20	5 897	-	6,3	7	1,25	2,3	24,9	137
Sagax	24,20	3 831	1	4,4	6	0,55	2,3	43,7	158
Wallenstam	97,25	16 533	1	7,5	13	2,00	2,1	24,1	170
Wihlborgs	115,25	8 858	0	13,8	8	4,25	3,7	17,5	77

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

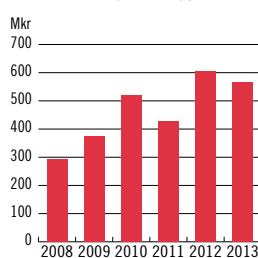
FLERÅRSÖVERSIKT

Mkr	2013	2012	2011	2010	2009	2008
RESULTATRÄKNING I SAMMANDRAG						
Hysesintäkter	1 578	1 576	1 532	1 450	1 356	1 250
Driftkostnader	-483	-503	-529	-532	-471	-440
Förvaltnings- och administrationskostnader	-277	-237	-201	-202	-161	-181
Övriga rörelseintäkter och rörelsekostnader	-91	-37	27	46	18	12
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	703	1 406	907	1 722	394	-226
Rörelseresultat	1 430	2 205	1 736	2 484	1 136	415
Finansiella intäkter	45	41	37	28	33	14
Finansiella kostnader	-504	-573	-526	-447	-426	-429
Värdeförändring derivat	328	-72	-324	84	-86	-78
Resultat före skatt	1 299	1 601	923	2 149	657	-78
Skatt	-23	326	-187	-577	-168	445
Resultat efter skatt	1 276	1 927	736	1 572	489	367
Övrigt totalresultat	-12	4	8	84	193	-391
Skatt hänförligt till övrigt totalresultat	3	-1	-2	-22	-51	103
Totalresultat	1 267	1 930	742	1 634	631	79
BALANSRÄKNING I SAMMANDRAG						
Fastigheter	29 049	27 680	26 296	23 637	20 728	18 881
Vindkraftverk	1 982	1 906	1 548	1 179	695	416
Övriga anläggningstillgångar	551	851	659	419	467	523
Finansiella derivatinstrument	75	2	3	76	16	4
Omsättningstillgångar	780	774	461	839	948	425
Summa tillgångar	32 437	31 213	28 967	26 150	22 854	20 249
Eget kapital	12 840	11 893	10 295	9 783	8 454	8 028
Uppskjuten skatt	2 014	2 006	2 327	2 135	1 379	1 146
Räntebärande skulder	16 704	16 042	15 293	13 460	12 185	10 376
Finansiella derivatinstrument	248	501	437	153	283	339
Ej räntebärande skulder	631	771	615	619	553	360
Summa eget kapital och skulder	32 437	31 213	28 967	26 150	22 854	20 249
KASSAFLÖDESANALYS I SAMMANDRAG						
Kassaflöde från den löpande verksamheten	510	276	312	405	501	205
Kassaflöde från investeringsverksamhet	-939	-639	-2162	-1 648	-1 700	-587
Kassaflöde från finansiering	619	471	1286	1 176	1 620	617
Förändring likvida medel	190	108	-563	-68	422	235
Disponibel likviditet	784	594	435	1 049	1 117	428

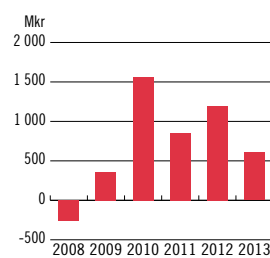
HYRESINTÄKTER



REALISERAT RESULTAT

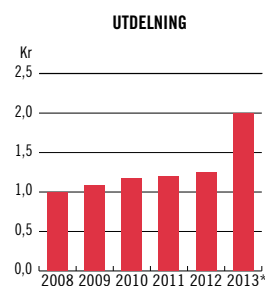
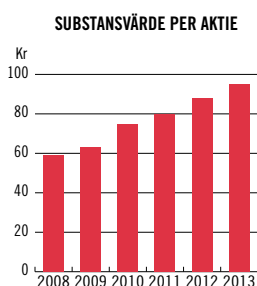
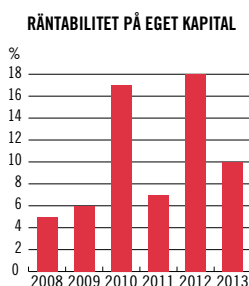


OREALISERAD VÄRDEFÖRÄNDRING FÖRVALTNINGSFASTIGHETER



Mkr	2013	2012	2011	2010	2009	2008
NYCKELTAL						
Resultat						
Rörelseresultat	1 430	2 205	1 736	2 484	1 136	416
Resultat efter skatt	1 276	1 927	736	1 572	489	368
Totalresultat	1 267	1 930	742	1 634	631	80
Förvaltningsresultat	431	375	343	338	346	241
Realiserat resultat	565	606	427	518	375	292
Verksamhetsresultat	436	408	365	375	361	255
Överskottsgrad, %*	69	68	65	63	65	65
Fastighet						
Förvärv av fastigheter	1 215	617	1 908	1 053	1 195	220
Byggnadsinvesteringar	1 374	1 193	1 125	1 047	737	750
Försäljningsintäkter fastigheter	1 986	1 926	1 298	940	511	670
Uthyrningsgrad – hyresvärde, %	98	98	98	98	98	98
Uthyrningsgrad – yta, %	98	98	98	98	98	98
Antal kvm	1 104	1 161	1 221	1 262*	1 220	1 138
Bedömt marknadsvärde per kvm, kronor	26 313	23 840	20 809	18 735	17 035	16 542
Finansiering						
Eget kapital	12 840	11 893	10 295	9 783	8 454	8 028
Substansvärde	16 027	15 027	13 708	12 935	10 931	10 298
Soliditet %	40	38	36	37	37	40
Räntabilitet på eget kapital, %	10	18	7	17	6	5
Räntabilitet på totalt kapital, %	6	7	5	11	5	2
Belåningsgrad, %	51	52	53	51	53	51
Räntetäckningsgrad, ggr	1,8	2,0	1,8	2,2	2,0	1,6
Räntetäckningsgrad, realiserad, ggr	3,6	2,7	2,5	2,7	2,4	2,0
Skuldsättningsgrad, ggr	1,3	1,3	1,5	1,4	1,4	1,3
Fastigheternas direktavkastning, %	4	4	4	4	5	4
Fastigheternas totalavkastning, %	6	8	7	11	6	3
Genomsnittlig räntebindningstid, månad	38	34	33	28	29	30
Genomsnittlig ränta per 31 december %	3,11	3,51	3,92	3,81	3,87	4,23
Antal anställda, genomsnitt	196	187	194	184	163	159
Data per aktie, kr						
Resultat efter skatt	7,5	11,3	4,3	9,0	2,8	2,1
Kassaflöde från löpande verksamheter, kr	3,0	1,6	1,8	2,3	2,9	1,2
Kassaflöde, kr	1,1	0,6	-3,3	-0,4	2,4	1,3
P/E tal, ggr	13,0	7,1	14,8	6,5	15,4	10,8
Eget kapital	76	70	60	57	48	46
Substansvärde	95	88	80	75	63	59
Börskurs vid årets slut	97,25	79,35	63,50	59,00	42,92	22,50
Börskurs/eget kapital, %	128	114	106	104	89	49
Börskurs/substansvärde, %	102	90	80	79	68	38
Utdelning	2,00**	1,25	1,20	1,17	1,08	1,00
Direktavkastning, %	2,1	1,6	1,9	2,0	2,5	4,4
Totalavkastning, %	24,1	26,9	9,6	40,0	95,2	-41,5
Antal utestående aktier i tusental per balansdag	168 800	170 000	171 800	172 284	174 870	175 644
Genomsnittligt antal utestående aktier	169 533	171 084	171 908	173 313	175 383	176 757

* Justerat efter rivning samt ombyggnation av befintliga fastigheter ** Föreslagen utdelning 2013



* Föreslagen utdelning 2013.

Styrelsen och verkställande direktören för Wallenstam AB (publ), org. nr. 556072-1523, avger härmed följande årsredovisning och koncernredovisning för 2013. Uppgifter inom parentes 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 och Göteborg. Ägandet fokuseras på bostadsfastigheter på båda orter samt i Göteborg även på kommersiella fastigheter. Sammanslaget har Wallenstam cirka 8 600 lägenheter och 1 000 företagskunder och är sedan början av 2013 självförsörjande på förnybar energi och täcker såväl eget som kunders behov på månadsbasis. Wallenstams B-aktie är noterad på Nasdaq OMX Stockholm, Large cap.

AFFÄRSIDÉ

Wallenstams affärsidé är att utveckla och bygga samt köpa och 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 påbörjades 2008 avslutas i och med detta bokslut. Det övergripande målet, som har omräknats efter split 3:1, har i denna plan varit att substansvärde per aktie ska uppgå till 100 kr/aktie, se även sidan 8.

Den 10 december 2013 fattade styrelsen beslut om en ny femårig affärsplan för perioden 2014-2018, ”affärsplan 2018”. Målet i denna är:

- Att under perioden uppnå en genomsnittlig substansvärdestillväxt om minst 10 % per år.

Målet kompletteras med tre viktiga ledstjärnor;

- Att ha en genomsnittlig årsproduktion av bostäder om 1 500 lägenheter per år.
- Att minska koldioxidbelastningen i fastighetsbeståndet med 15 % per kvadratmeter t o m 2018.
- Att andelen kunder som vill rekommendera Wallenstam årligen ska öka.

VERKSAMHET OCH ORGANISATION

Styrelsen har sitt säte i Göteborg där även huvudkontoret är beläget på Kungsportsavenyen 2. I koncernen arbetar per 2013-12-31 totalt 197 (185) personer och verksamheten drivs inom tre affärsområden; fastigheter i region Göteborg och region Stockholm samt förnybar energi genom NaturEnergi. De administrativa stödfunktionerna tillför affärsområdena kompetens inom ekonomi, finans, IT, juridik, kommunikation, kundservice, personal och skatt. I de två fastighetsregionerna ingår såväl ansvar för uthyrning och förvaltning av bostäder och lokaler liksom projektering och byggnation.

Koncernens kommersiella lokaler finns i huvudsak i Göteborg där Wallenstam förvaltar cirka 455 000 centralt belägna kvadratmeter med en uthyrningsgrad avseende yta på 95 % (95).

Fastighetsinnehavet omfattar totalt 1 103 550 kvm som fördelas på cirka 250 fastigheter i Stockholm och Göteborg. Fastighetsvärdet uppgår till 29 Mdr, andelen bostäder utgör 50 % av ytan, resterande utgörs av kommersiella fastigheter och parkering. Bostadsbeståndet omfattande drygt 8 600 lägenheter är fullt uthyrt.

NaturEnergis primära uppgift är att tillse att Wallenstam har en energiproduktion från förnybar energi som täcker eget och kundernas behov räknat på kWh månadsbehov. 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 118 megawatt (96). Hittills har affärsområdet fokuserat på framför allt vindkraft men arbetar även med andra energiformer, bland annat solenergi genom delägarskap i utvecklingsbolaget Exeger, ett engagemang som ökat under 2013.

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 var att vid utgången av affärsplan 2013 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.

Energianvändningen hade minskat med 13 % (14) och vattenanvändningen med 11 % (10). 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, stödjer aktiviteter som kostnadsfri läxläsning och fotbollsskolor och stödjer organisationer som arbetar mot drogproblem och utanförskap som BRIS, Barn i Nöd, Räddningsmissionen med flera.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Wallenstam har haft ett intensivt 2013. 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.

26 fastigheter har förvärvats för 1,2 Mdr (0,6). Förvärvet omfattar centralt belägna fastigheter i Göteborg, varav åtta är kommersiella. Samtidigt har 34 fastigheter sålts för 1 986 Mkr (1 926), sammantaget till priser 7 % över den värdering som gjordes vid föregående årsskifte. Avyttringarna omfattar 24 fastigheter i Helsingborg, sex i Göteborg och fyra i Stockholm. Försäljningarna omfattar bostadsfastigheter och mark.

Den offensiva satsningen på nybyggnation fortsätter. Under avslutad affärsplan påbörjades produktionen av cirka 2 700 lägenheter. Vid årsskiftet var drygt 1 100 lägenheter under byggnation, varav 900 i Stockholm och 270 i Göteborg. Sammantaget uppgår årets investeringar i ny- och ombyggnation till 1 374 Mkr (1 193).

Investeringarna i förnybar energi har fortsatt enligt plan och uppgick till 337 Mkr (615). Under året har åtta verk tagits i bruk och två driftsatta verk förvärvats. Vidare har några projekt avyttrats som ett led i förädlingen av affärsområdet mot mer förvaltande verksamhet. Efter årets genomförda affärer och driftsättningar har Wallenstam per den 31 december 2013 tre vattenkraftverk och 57 vindkraftverk i drift. I samband med årsbokslandet justerades värdet för några vindkraftverk i sex parker ned med totalt 150 Mkr (100). Dessa verk förvärvades i tider då inköpspriser jämte valutakurser var väsentligt högre än nuvarande marknadsläge. Därtill råder fortsatt pressade förutsättningar med historiskt låga priser på el. Vid förändrade förutsättningar kan nedskrivningen reverseras. Nuvarande marknadsläge är tufft men ger samtidigt möjligheten att genomföra förvärv på bra prisnivåer.

Under september påbörjades försäljningen av bostadsrättsandelarna i Wallenstams nyproduktion på Grev Turegatan på Östermalm i Stockholm. Projektet, som är unikt i sitt slag för Wallenstam, omfattar totalt 61 exklusiva bostadsrätter som förväntas bli klara sommaren 2014. Projektet har fått stor uppmärksamhet i media bland annat till följd av de rekordhöga kvadratmeterpriser som noterades i samband med försäljningsstarten i slutet av september 2013.

I samband med en större fastighetsaffär under våren 2012 förvärvade Wallenstam cirka 9 % av aktierna i Platzer. När Platzer noterades på Nasdaq OMX under slutet av 2013 var efterfrågan på dessa aktier mycket stor varvid Wallenstam på förfrågan sålde sitt innehav om drygt 6 miljoner aktier med en vinst om cirka 15 Mkr.

Den 8 januari 2013 meddelades Kammarrättens dom i skattetvisten där utfallet var positivt för Wallenstambolaget, se årsredovisning 2012.

KONCERNENS RESULTAT

Resultat efter skatt för 2013 uppgår till 1 276 Mkr (1927), vilket motsvarar ett resultat per aktie om 7,5 kr (11,3). Utöver överskott från den ordinarie förvaltningsverksamheten är resultatet dels påverkat av värdeförändringar på fastigheter om totalt 703 Mkr (1 406), dels orealiserade värdeförändringar från derivatinstrument om 328 Mkr (-72). Hyresintäkter och driftnetto har utvecklats positivt och förvaltningsresultatet uppgår till 431 Mkr (375). Räntekostnaderna är lägre än föregående år som en följd av en lägre snittränta som för helåret uppgår till 3,3 % (3,8). Per balansdagen uppgick snitträntan till 3,11 (3,51). Totalresultatet uppgår till 1 267 Mkr (1 930).

Hyresintäkter

Koncernens hyresintäkter (nettoomsättning) ökar till 1 578 Mkr (1 576), varav 1 056 Mkr (1 082) utgörs av hyresintäkter från Göteborg och 513 Mkr (487) 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 2,2 % i Göteborg, 2,4 % i Helsingborg samt 2,3 % i Stockholm. Hyresnivåerna för Wallenstams lokaler har i jämförbart bestånd ökat med cirka 1 % 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 har minskat och uppgår till 483 Mkr (503). En effektiv förvaltning, optimerad energiförbrukning och ett förändrat fastighetsinnehav med nyare fastigheter bidrar till sänkta driftkostnader liksom det mildare klimatet under årets sista kvartal. Driftnettot, som är 2 % bättre än föregående år, ökar till 1 095 Mkr (1 073). Säsongs effekter 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 277 Mkr (237). Kostnader avser i huvudsak personalkostnader. I dessa ingår kostnader för syntetiska optionsprogram till personalen vilka under året varit två, dels ett numera avslutat program, dels ett program antaget hösten 2013. För det avslutade programmet, vilket löpt under perioden 2008-2013, blev utfallet en total kostnad om 58 Mkr. Vid årets ingång var 45 Mkr resultatfört varför årets kostnad för detta program uppgår till 13 Mkr. Under september 2013 antog en extra bolagsstämma ett nytt syntetiskt optionsprogram, också detta riktat till hela personalen. Programmet, för vilka viktiga parametrar är aktiepriset per balansdagen 97,25 kr, lösenpris 105 kr med tak om 160 kr, aktieprisets förväntade volatilitet på 22 %, optionernas löptid till och med 2019-05-31, förväntad utdelning 1,50 kr och årlig riskfri ränta om 2,0 % har ett maximalt utfall på 250 Mkr. Årets kostnader avseende detta nya program uppgår till 28 Mkr inklusive sociala avgifter. För mer detaljer, se vidare not 7.

Värdeutveckling förvaltningsfastigheter

Transaktionsvolymen på den svenska fastighetsmarknaden uppgår under 2013 till 87 Mdr enligt Jones Lang LaSalle bedömning. Detta motsvarar en minskning med 9 % jämfört med föregående år.

Wallenstam har under perioden sålt fastigheter för totalt 1 986 Mkr (1 926). Försäljningarna genomfördes till priser som i genomsnitt översteg senaste årskiftesvärdering med cirka 7 % (13) med beaktande av årets investeringar. I förhållande till investerat belopp om totalt 1 057 Mkr innebär det att Wallenstam i och med försäljningarna och beaktat omkostnader realiserar en vinst om 929 Mkr (579) eller 89 % (43). Då avyttrade fastigheter i snitt innehafts under knappt 21 år motsvarar detta en genomsnittlig årlig värdetillväxt 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 2013 till totalt 703 Mkr (1 406), varav realiserat resultat utgör 98 Mkr (208).

Året har visat på stabila nivåer med få förändringar i marknadens avkastningskrav varför årets värdetillväxt främst genererats genom förbättrade driftnetton till följd av årets hyresförhandlingar, samt om- och nyproduktionsprojekt som har tillfört nya fastigheter samt medfört bättre driftnetton. Vår medvetna koncentrationsstrategi med attraktiva fastigheter i populära lägen med en långsiktig värdetillväxt bedöms också bidra. Bedömt marknadsvärde för nyproduktionsprojekt påförs inledningsvis med ett riskpåslag på avkastningskravet om 0,25 % (0,50) jämfört med en förvaltningsfastighet i samma läge. Detta görs med anledning av den osäkerhet som finns avseende budgeterade utgifter för till exempel 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	2013	2012
Direktavkastningsvärdeförändring	39	479
Kapitalisering av driftnettoförändring	540	524
Framtida investeringsbehov	-199	-98
Färdigställda projekt	225	293
Realiserade värdeförändringar fastigheter	98	208
Värdeförändringar förvaltningsfastigheter	703	1 406

Övriga intäkter och övriga kostnader

Posten utgörs främst av intäkter och kostnader från försäljning av el med netto 52 Mkr (46) inklusive avskrivningar vindkraftverk. Därutöver ingår positivt av resultatet från sålda vindkraftsprojekt med totalt 2 Mkr (10) samt sålda styckvisa bostadsrättsandelar med 5 Mkr (8). Årets övriga kostnader inkluderar vidare nedskrivning om 150 Mkr (100) avseende investering i vindkraftverk, se vidare NaturEnergi nedan.

Finansiella intäkter och kostnader

Finansiella intäkter uppgår till 45 Mkr (41) och finansiella kostnader till 504 Mkr (573) varav räntekostnader utgör 502 Mkr (547). Finansiella intäkter innehåller resultat från försäljning av värdepappersinnehav med netto 10 Mkr (-) samt utdelningar om 3 Mkr (1).

Wallenstam använder räntederivat vilket är ett kostnadseffektivt och flexibelt sätt att förlänga krediter med kort räntebindning och erhålla önskad ränteförfallstruktur. Avviker det avtalade priset från marknadspriset på derivat redovisas denna värdeskillnad i balansräkningen respektive över resultaträkningen. Detta påverkar inte Wallenstams ränteutbetalningar men gör redovisningen av räntekostnader mer volatil då skillnaden mot marknadsvärdet påverkar redovisningen löpande.

Under 2013 har undervärdet i bolagets räntederivatportfölj minskat till nettoskuld om 158 Mkr (495) vilket påverkat resultatet positivt med totalt 337 Mkr. Den positiva värdeutvecklingen för räntederivat är en effekt av förväntan om stigande långräntor. Det innebär att även om faktisk betald ränta för året är lägre än tidigare år då marknadsräntan fortsatt att sjunka har även derivatskulden minskat jämfört med föregående år. 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. Utöver räntederivat har resultatet påverkats av kostnader för elterminer om 13 Mkr (2) jämte en positiv värdeförändring avseende övriga finansiella tillgångar om 4 Mkr.

Skatt

Årets redovisade skatt uppgår netto till -23 Mkr (326) varav uppskjuten skatt utgör -21 Mkr (327) och aktuell skatt -2 Mkr (-1). Skatt för övrigt totalresultat är 3 Mkr (-1). I de fall försäljning av fastigheter har skett genom försäljning av aktier i dotterbolag har avsättning för skatteskuld för de sålda fastigheterna återförts. För årets fastighetsavyttringar via dotterbolag har tidigare avsatta skatteskulder för de sålda fastigheterna återförts med 117 Mkr (186). Netto påverkar engångsposter skatten positivt med 148 Mkr (700), vilket ger en skatteskuld netto om 23 Mkr.

Utöver kostnader för inkomstskatt omfattas koncernen även av andra skatteskulder där de största utbetalningarna främst avser kostnader för mervärdesskatt, för vilken vi som fastighetsbolag har begränsad avdragsrätt, samt till exempel energi-, fastighets- och stämpelskatt liksom personalrelaterade skatter och avgifter. För Wallenstam uppgår kostnaden 2013 för dessa skatter till cirka 475 Mkr, vilka redovisas bland rörelsekostnader inom förvaltningsresultatet respektive investering i byggnadsrörelsen.

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 NaturEnergi. Verksamheten drivs inom tre affärsområden, Göteborg, Stockholm och NaturEnergi.

Göteborg 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 3 200 lägenheter och cirka 1 000 företagskunder som hyr kontorslokaler och butiker främst i Göteborgs innerstadslägen. I Helsingborg är vårt bostadsbestånd på cirka 200 lägenheter centralt beläget. I Stockholm förvaltar Wallenstam 5 200 lägenheter och i dagsläget pågår också majoriteten av vår nyproduktion här.

NaturEnergi

Verksamheten inom 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 118 MW (96). Under 2013 producerades 281,5 GWh (180,1). Försäljning av el sker 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, säkrar vi elpriset på den finansiella marknaden genom olika finansiella instrument, elderivat, med olika löptid.

FINANSIELL STÄLLNING FÖR KONCERNEN

Fastigheter

Fastigheternas bedömda marknadsvärde uppgår till 29 049 Mkr (27 680), se vidare not 12 och 16. 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 2 589 Mkr (1 810) i fastigheter, varav förvärv uppgår till 1 215 Mkr (617) och ny- och ombyggnation till 1 374 Mkr (1 193). Till och med årsskiftet 2013/2014 har vi startat nyproduktion av cirka 2 700 lägenheter under nuvarande affärsplan vilket innebär att målet om 2 500 byggstartade lägenheter under perioden 2008-2013 därmed uppnåtts. De nu större pågående nyproduktions- och ombyggnadsprojekt är Ture No 8, Segelflyget och Tuletorget i Stockholm samt Vita Björn och Kvillebäcken i Göteborg.

Vind- och vattenkraftverk

Under 2013 har vi investerat 337 Mkr (615) i vind- och vattenkraft. Nettoinvesteringarna i färdigställda verk och pågående byggnationer efter av- och nedskrivningar uppgick vid årsskiftet till 1 982 Mkr (1 906). Pågående projekt vid årsskiftet var Tommared och Nyckeltorp. I samband med årsbokslutet genomfördes en nedskrivning av värdet för sex av våra vindparker om sammantaget 150 Mkr (100). 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 förutsättningar kan nedskrivningen reverseras.

Eget kapital och substansvärde

Det egna kapitalet uppgår till 12 840 Mkr (11 893), vilket motsvarar 76 kr per aktie (70). Soliditeten uppgår till 40 % (38). 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 95 kr per aktie (88). 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.

Kr/aktie	2013	2012
Eget kapital	76	70
Uppskjuten skatteskuld	19	18
Substansvärde per aktie	95	88

Nettoskatteskuld

I koncernen redovisas en nettoskatteskuld om 2 014 Mkr (2 006), som dels består av en uppskjuten skattefordran på 1 173 Mkr (1 131), dels av en uppskjuten skatteskuld om 3 187 Mkr (3 137). 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 16 704 Mkr (16 042). Lånen har främst säkerställts med traditionella pantbrev i fastigheter och säkerhet i vindkraftverk. Belåningsgraden uppgår till 51 % (52). Låneportföljen har ökat främst med anledning av fastighetsförvärv samt fler ny- och ombyggnadsprojekt samt investering i vindkraftverk. För 49 % (46) av låneportföljen överstiger räntebindingstiden ett år. Den genomsnittliga återstående räntebindingstiden uppgår till 38 månader (34). Genomsnittlig effektiv ränta per den 31 december 2013 uppgick till 3,11 % (3,51). Av de räntebärande skulderna uppgår lån med lång kapitalbindning till i storleksordningen 6 % (9) av den totala portföljen.

Disponibel likviditet

Den disponibla likviditeten, inklusive outnyttjade checkräkningskrediter, uppgår på bokslutsdagen till 784 Mkr (594). Därtill finns beviljade ännu inte nyttjade byggnadskreditiv om 1 725 Mkr (495).

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. Kassafödet 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 kassafödet.

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 9 kr/aktie. Under 2013 har de fastigheter som sålts i genomsnitt resulterat i försäljningspriser som översteg föregående årsskiftesvärdering beaktat årets investeringar med cirka 7 % (13). Per den 31 december 2013 uppgår det bedömda marknadsvärdet till cirka 29 Mdr. En värdeförändring på +/-10 % motsvarar en värdeförändring om cirka 2,9 Mdr och ett förändrat substansvärde på cirka 17 kr/aktie. Fastighetsbeståndets struktur, attraktiva lägen och en hög uthyrningsgrad ger sammantaget en låg riskprofil. Beträffande affärsområde NaturEnergi 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, läneporföljens struktur och fördelningen mellan antalet långivare. 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.

STYRELSENS ARBETE UNDER ÅRET

Wallenstams styrelse består av fem ledamöter. Under 2013 har styrelsen haft sju 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, förnybar energi och framtagandet av en ny affärsplan. Under året genomfördes också en utvärdering av styrelsens arbete som bedöms fungera mycket väl.

RIKTLINJER FÖR BESTÄMMANDE AV LÖN OCH ANNAN ERSÄTTNING 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 2014 intill slutet av årsstämman 2015. 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 premiebaserade 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 förmån i form av bostad erbjudas i enstaka fall.

Rörlig ersättning - Utöver fast lön ska rörlig ersättning som belönar förutbestämda och mätbara prestationer kunna erbjudas. Sådan rörlig ersättning ska syfta till att främja långsiktigt värdeskapande inom koncernen. Styrelsen ska vidare, i den mån styrelsen finner det lämpligt, i samband med avslutandet av en för bolaget offentliggjord affärsplan, äga rätt att besluta om kontant ersättning till verkställande direktören samt vice verkställande direktörerna såsom en belöning för extraordinärt utfört arbete under genomförd affärsplan. Rörlig ersättning ska utbetalas i form av lön och ska inte överstiga den fasta ersättningen för aktuell befattningshavare under innevarande år. 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, får inte överstiga 24 månadslöner.

Styrelsen äger rätt att frångå 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 254 Mkr (348), varav hyresintäkterna utgör 60 Mkr (76). Under året har framför allt de långa marknadsröntorna stigit vilket har påverkat värdet på räntederivaten positivt. Totalt har resultatet påverkats av värdeförändringar på finansiella räntederivatinstrument om 337 Mkr (-70). Resultat efter skatt, liksom totalresultatet uppgår till 2 469 Mkr (3 054). Periodens resultat inkluderar utdelning från dotterbolag om 2 712 Mkr (3 150). Investeringar i anläggningstillgångar under perioden uppgår till 91 Mkr (15).

Moderbolagets externa lån uppgår på bokslutsdagen till 7 995 Mkr (5 876). I moderbolaget arbetar per 2013-12-31 totalt 195 (183) personer.

NÄRSTÅENDETRANSAKTIONER

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. Vidare inköps entreprenadtjänster till ett projekt från ett bolag där en av Wallenstams styrelseledamöter indirekt är ägare samt där en närstående är ledamot i styrelsen. Avtalet från 2012 är ingått på marknadsmässiga grunder. Under året har Wallenstam förvärvat en mindre aktiepost motsvarande 12 Mkr i bolag där Wallenstams styrelseordförande är styrelseledamot.

WALLENSTAMAKTIEN

Wallenstams B-aktie är noterad på Nasdaq OMX Stockholm,

Large Cap. Vid Wallenstams årsstämma den 23 april 2013 beslutades om en minskning av aktiekapitalet genom indragning av aktier. Wallenstams aktiekapital minskades med 2 Mkr genom indragning av 2 000 000 B-aktier. Efter beslutet uppgår antalet registrerade aktier till totalt 170 000 000 aktier och det registrerade aktiekapitalet till 170 000 000 kronor.

Under 2013 har Wallenstamaktien ökat med 23 %. Motsvarande period har fastighetsindex, OMX Stockholm Real Estate, och OMX Stockholm PI ökat med 21 % respektive 23 %. Vid periodens slut var Wallenstams aktiekurs 97,25 kr (79,35) och börsvärdet uppgick till 16 533 Mkr (13 648) beräknat på antalet registrerade aktier. Substansvärde per aktie uppgick till 95 kr (88) och eget kapital per aktie till 76 kr (70). Årets högsta betalkurs var 99,50 kr och den lägsta till 76,20. Totalt omsattes 25 miljoner (24) Wallenstamaktier till ett värde av 2 186 Mkr (1 715). Den genomsnittliga omsättningen per dag uppgick till cirka 99 300 aktier per dag (99 800). Wallenstam har mandat från stämman att genomföra återköp. Under 2013 har 1 200 000 aktier återköps till en genomsnittskurs om 89,65. Totalt antal aktier i eget förvar uppgår till 1 200 000 st.

EFTER RAPPORTPERIODENS UTGÅNG

Svensk NaturEnergi blir ny elleverantör till SF Bios 36 biografer runt om i Sverige. Avtalet löper på två år och inleddes 1 januari 2014. Wallenstam har tecknat ett femtonårigt avtal med SF Bio om en ny biograf som kommer att flytta in på Götaplatsen 9 vid Kungssportsavenyen, Göteborg.

I februari tilldelades Wallenstam priset Kundkristallen i kategorin största lyft inom serviceindex, ett pris där privata och kommunala fastighetsbolag tävlar i service och kvalitet.

FRAMTID

Wallenstam styr sin verksamhet genom affärsplaner. Vid periodens slut avslutas den affärsplan som gällt under perioden 2008-2013 och en ny, omfattande åren 2014 till och med 2018 kallad affärsplan 2018, inleds. I den nya planen höjer vi vår ambitionsnivå och fortsätter i ett offensivt tempo då nyproduktionstakten exempelvis ska tredubblas jämfört med affärsplan 2013. Vårt mål är att uppnå en genomsnittlig substansvärdestillväxt som uppgår till minst 10 % per år under perioden. Wallenstams ledstjärnor i affärsplan 2018 är:

- Att ha en genomsnittlig årsproduktion av bostäder om 1 500 lägenheter per år.
- Att minska koldioxidbelastningen i fastighetsbeståndet med 15 % per kvadratmeter t o m 2018.
- Att andelen kunder som vill rekommendera Wallenstam årligen ska öka.

Ett ambitiöst nyproduktionsprogram av bostäder, en effektiv byggprocess och väl valda lägen bidrar till en god värdetillväxt. Under 2014 fortsätter vi i ett offensivt tempo och planerar för investeringar motsvarande 2 Mdr, varav cirka hälften avser nyproduktion. Vi planerar byggstart av cirka 5 700 lägenheter och därtill fortsätta ombyggnation och renovering i befintligt fastighetsbestånd. Den valda strategin med ett attraktivt fastighetsbestånd som är koncentrerat till Stockholm och Göteborg 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 tid. 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	4 845 364 603
Årets resultat	2 469 188 140
Kr	7 314 552 743
Till aktieägarna utdelas 2 kr/aktie	337 600 000
I ny räkning överförs kr	6 976 952 743
Kr	7 314 552 743

Styrelsens förslag till vinstdisposition är att utdelning ska ske med 2 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 VINSTUTDELNINGEN

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, bland annat 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 moderbolagets soliditet från 37 procent till 35 procent. Koncernens soliditet minskar 1 procent genom den föreslagna utdelningen från 40 till 39 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 123 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).

RESULTATRÄKNING KONCERNEN

Mkr	Not	2013	2012
Hysesintäkter	5	1 578	1 576
Driftkostnader	6	-483	-503
Förvaltnings- och administrationskostnader	6, 7, 10	-277	-237
Övriga rörelseintäkter	11	277	331
Övriga rörelsekostnader	11	-368	-368
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	12	703	1 406
Rörelseresultat		1 430	2 205
Finansiella intäkter	13	45	41
Finansiella kostnader	13	-504	-573
Värdeförändring derivatinstrument	13	328	-72
Finansnetto		-131	-604
Resultat före skatt		1 299	1 601
Aktuell skatt	14	-2	-1
Uppskjuten skatt	14	-21	327
Årets resultat efter skatt		1 276	1 927
Övrigt totalresultat			
<i>Poster som kan omföras till periodens resultat</i>			
Värdeförändring kassaflödessäkring finansiella derivatinstrument		-	2
Omräkningsdifferens		-12	2
Skatt hänförlig till övrigt totalresultat	14	3	-1
Totalresultat		1 267	1 930
Fördelning av periodens resultat			
Hänförligt till minoritetsintresse		-1	-
Hänförligt innehavare av aktier i moderbolaget		1 277	1 927
Data per aktie			
Resultat efter skatt, kr (inga utspädnings effekter förekommer)		7,5	11,3
Utdelning, kr (föreslagen 2013)		2,00	1,25
Genomsnittligt antal utestående aktier vid årets utgång, tusental		169 533	171 084

KOMMENTARER TILL KONCERNENS RESULTAT

Driftnetto fastigheter

Till följd av effektiviseringar i kombination med en mildare sen vinter 2013 är årets driftkostnader cirka 4 % lägre än motsvarande period 2012. Överskottsgraden för året uppgår till 69 % (68).

Förvaltningsresultat fastigheter

Förvaltnings- och administrationskostnaderna är totalt 40 Mkr högre än föregående år. Detta är främst en följd av att årets resultat belastas med kostnader för två optionsprogram, ett som avslutats och ett som påbörjats under året vilket totalt belastat resultatet med 41 Mkr (20). Då finansnettot till följd av framför allt en lägre genomsnittsränta, 3,34 % (3,79), är lägre än föregående år, är förvaltningsresultatet netto 5 % bättre än motsvarande period föregående år.

Realiserad värdeförändring förvaltningsfastigheter

Under 2013 har fastigheter sålts för

totalt 1 986 Mkr (1 926). I förhållande till investerat belopp om 1 033 Mkr innebär det att Wallenstam i och med försäljningarna realiserar en vinst om 953 Mkr eller 92 %. Då avyttrade fastigheter innehafts under knappt 21 år motsvarar detta en genomsnittlig årlig värdeutveckling om 3,1 %. Största delen av denna värdeutveckling har redovisats löpande i koncernens resultaträkning under innehavstiden som del i posten "Orealiserad värdeförändring förvaltningsfastigheter".

Orealiserad värdeförändring förvaltningsfastigheter

Nyproduktion – Avser under året färdigställt nyproducerade förvaltningsfastigheter vars totala investering uppgår till 292 Mkr. Då verkligt värde för dessa fastigheter i årsboks slutet uppgår till 410 Mkr motsvarar det en värdetillväxt för färdigställda fastigheter om 40 %. Effekt av borttaget riskpålägg från fastigheter färdigställda under

2012 bidrar med 85 Mkr varför totala värdeförändringar från färdigställd nyproduktion uppgår till 203 Mkr. Inklusivt övriga projekt uppgår årets realiserade värdeförändring nyproduktion till 225 Mkr.

Övriga förvaltningsfastigheter – Övriga realiserade värdeförändringar är främst en effekt av kapitalisering av driftnettoförändringar, 540 Mkr, samt en mindre effekt från avkastningsvärdeförändringar, 39 Mkr. Avgår gör framtida investeringsbehov om 199 Mkr varför total realiserad värdeförändring för året exklusive nyproduktionsprojekt uppgår till 380 Mkr. Kapitalisering av driftnettoförändringar är främst en följd av hyresförhandlingar och kostnadseffektiviseringar i driften.

Förvaltningsresultat energi

Driftresultat från energiproduktion och energiförsäljning uppgår för året till 58 Mkr (33). Förvaltningsresultatet inkluderar finans-, förvaltnings- och administrationskostnader samt värdeförändringar elcertifikat om 66 Mkr (64).

RESULTATFÖRDELNING UR ETT VERKSAMHETSPERSPEKTIV

Nedanstående sammanställning redovisar resultatuppföljningen ur ett verksamhetsperspektiv.

Mkr	2013	2012
Hyresintäkter	1 578	1 576
Driftkostnader	-483	-503
Driftnetto fastigheter	1 095	1 073
Förvaltnings- och administrationskostnader*	-199	-172
Finansiella intäkter	45	41
Finansiella kostnader	-468	-490
Förvaltningsresultat fastigheter	473	452
Intäkter försäljning bostadsrätter	28	27
Kostnader försäljning bostadsrätter	-24	-19
Förvaltningsresultat energi	-8	-31
Realisationsvinst vindkraftstillgångar	3	10
Realiserade värdeförändringar förvaltningsfastigheter**	67	180
Resultat före realiserade värdeförändringar och nedskrivningar	539	616
Orealiserad värdeförändring förvaltningsfastigheter	605	1 198
Varav årets nyproduktion	225	293
Varav övriga förvaltningsfastigheter	380	905
Orealiserad värdeförändring finansiella instrument	328	-75
Orealiserad värdeförändring syntetiska optioner	-23	-20
Nedskrivning anläggningstillgångar	-150	-121
Resultat före skatt	1 299	1 601
** Specifikation realiserade värdeförändringar förvaltningsfastigheter		
Varav traditionellt realiserat resultat	953	600
Varav tidigare redovisade värdeförändringar	-831	-371
Varav försäljnings- och administrationskostnader	-55	-49
	67	180

* I förvaltnings- och administrationskostnader ingår även realiserade kostnader för syntetiskt optionsprogram riktat till personalen med 18 Mkr (0).

BALANSRÄKNING KONCERNEN

Mkr	Not	2013-12-31	2012-12-31
TILLGÅNGAR			
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Immateriella anläggningstillgångar			
Aktiverade kostnader datorprogram	15	7	8
Summa immateriella anläggningstillgångar		7	8
Materiella anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	12, 16	29 049	27 680
Vind- och vattenkraftverk	17	1 982	1 906
Inventarier	18	44	43
Summa materiella anläggningstillgångar		31 075	29 629
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	19	109	402
Långfristiga fordringar	19	391	398
Finansiella derivatinstrument	3	75	2
Summa finansiella anläggningstillgångar		575	802
Summa anläggningstillgångar		31 657	30 439
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Immateriella omsättningstillgångar	20	58	49
Kundfordringar	21	18	17
Övriga fordringar	22	192	231
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	23	80	95
Finansiella derivatinstrument	3	1	-
Andelar	24	47	188
Likvida medel	25	384	194
Summa omsättningstillgångar		780	774
SUMMA TILLGÅNGAR		32 437	31 213
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
EGET KAPITAL			
Aktiekapital	26	170	172
Övrigt tillskjutet kapital		359	357
Andra reserver		-12	-3
Balanserat resultat		12 323	11 367
Summa eget kapital		12 840	11 893
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Avsättningar för uppskjuten skatt	27	2 014	2 006
Övriga avsättningar	28	30	28
Skulder till kreditinstitut	3	1 064	1 490
Finansiella derivatinstrument	3	236	492
Övriga skulder		40	63
Summa långfristiga skulder		3 384	4 079
KORTFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	3	15 640	14 552
Finansiella derivatinstrument	3	12	9
Leverantörsskulder	3	179	182
Övriga skulder	3	37	180
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	29	345	318
Summa kortfristiga skulder		16 213	15 241
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		32 437	31 213
STÄLLDA SÄKERHETER			
EVENTUALFÖRPLIKTELSER	30	17 900	16 986
	31	2	6

TILLGÅNGAR

Förvaltningsfastigheter

Förvaltningsfastigheter är fastigheter som innehas i syfte att generera hyresinkomster eller värdestegring eller en kombination av båda. Om en investering påbörjas i en ny eller befintlig förvaltningsfastighet med avsikt om fortsatt användning som förvaltningsfastighet i koncernen redovisas fastigheten som förvaltningsfastighet även under uppförande- respektive ombyggnadsfasen. Under året har fastighetsbeståndet förändrat sig enligt följande:

	Bokfört värde, Mkr	Kvm
Fastighetsbestånd 1 januari 2013	27 680	1 161 075
Förvärv	1 215	30 002
Byggnationer	1 374	16 878
Försäljningar	-1 825	-104 405
Orealiserad värdeförändring netto	605	-
Fastighetsbestånd 31 dec 2013	29 049	1 103 550

Under året har totalt investerats 2 589 Mkr (1 810) i fastigheter varav förvärv uppgår till 1 215 Mkr (617) och investering i ny-till och ombyggnation 1 374 Mkr (1 193). Wallenstam fastställer fastighetsvärdet genom interna värderingar baserade på en kassafödelsesmodell med en individuell bedömning av varje fastighet. I bedömningen beaktas dels framtida intjäningsförmåga, dels marknadens avkastningskrav. Vid bedömning av en fastighets framtida intjäningsförmåga beaktas bland annat förändringar i hyresnivåer, uthyrningsgrad och fastighetens driftkostnad. Direktavkastningskravet är olika för olika fastigheter beroende på marknad och typ av fastighet. 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. Det beräknade avkastningsvärdet minskas för bedömt framtida investeringsbehov och två årshyror för outhyrda ytor. Mark- och byggrätter, på detaljplanerad mark värderas till marknadsvärde.

Vindkraftverk

Vind- och vattenkraftverk redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerade avskrivningar och eventuella nedskrivningar. Avskrivning görs planerligt över nyttjandeperiod som bedöms till 25 år. Under året har totalt investerats 337 Mkr (615). Utgående värde efter av- och nedskrivning uppgår till 1 982 Mkr (1 906). Totalt har Wallenstam 57 vindkraftverk och 3 vattenkraftverk som tillsammans har en installerad effekt om 118 MW och en uttagen effekt om 113 MW. Under 2013 producerades 281,5 GWh.

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Substansvärde

Det egna kapitalet uppgår till 12 840 Mkr (11 893), vilket motsvarar 76 kr per aktie (70). Soliditeten uppgår till 40 % (38). Det egna kapitalet har påverkats av totalresultat, utdelning och återköp. Substansvärdet, som beskriver koncernens samlade värde, och innefattar eget kapital samt uppskjuten skatteskuld, beräknas till 95 kr per aktie (88). 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.

Kr/aktie	2013	2012
Eget kapital	76	70
Uppskjuten skatteskuld	19	18
Substansvärde per aktie	95	88

Skulder till kreditinstitut och finansiella derivatinstrument

Wallenstams låneportfölj uppgår till 16 704 Mkr (16 042). Lånen har främst säkerställts med traditionella pantbrev fastigheter och säkerhet i vindkraftverk. Belåningsgraden uppgår till 51 % (52). Låneportföljen har ökat främst med anledning av fastighetsförvärv samt fler ny- och ombyggnadsprojekt. Av lånen har 49 % (46) en räntebindningstid överstigande ett år. Den genomsnittliga återstående räntebindningstiden uppgår till 38 månader (34). Genomsnittlig effektiv ränta uppgick på bokslutsdagen till 3,11 % (3,51). Av de räntebärande skulderna uppgår lån med lång kapitalbindning till i storleksordningen 6 % (9) av den totala portföljen.

Wallenstam använder räntederivat vilket är ett kostnadseffektivt och flexibelt sätt att förlänga krediter med kort räntebindning och erhålla önskad ränteförfallostruktur. 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 året har värdeutvecklingen för ingångna räntederivatkontrakt utvecklats positivt främst som en följd av stigande långräntor, vilket påverkat årets resultat positivt med 328 Mkr (-72) och ger en utgående skuld för året om netto 172 Mkr (498) inklusive elderivat.

RAPPORT ÖVER FÖRÄNDRING EGET KAPITAL, KONCERNEN

— Hänförligt till moderbolagets aktieägare —

Mkr	Not 26	Aktie- kapital	Övrigt tillskjutet kapital	Andra reserver	Balanserat resultat	Minori- tetens andel	Totalt eget kapital
INGÅENDE EGET KAPITAL 2012-01-01		115	357	-6	9 829	-	10 295
Årets resultat		-	-	-	1 927	-	1 927
Övrigt totalresultat							
<i>Poster som kan omföras till periodens resultat</i>							
Omräkningsdifferens		-	-	2	-	-	2
Värdeförändring säkringsredovisade derivatinstrument		-	-	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
INGÅENDE EGET KAPITAL 2013-01-01		172	357	-3	11 364	3	11 893
Årets resultat		-	-	-	1 277	-1	1 276
Övrigt totalresultat							
<i>Poster som kan omföras till periodens resultat</i>							
Omräkningsdifferens		-	-	-13	-	-	-13
Värdeförändring säkringsredovisade derivatinstrument		-	-	1	-	-	1
Skatt hänförligt till övrigt totalresultat		-	-	3	-	-	3
Transaktioner med bolagets ägare							
Utdelning till aktieägare		-	-	-	-212	-	-212
Nedsättning aktiekapital		-2	2	-	-	-	-
Ökning av aktiekapital (fondemission)		-	-	-	-	-	-
Återköp/försäljning egna aktier (inkl. kostnader)		-	-	-	-108	-	-108
Utgående eget kapital 2013-12-31		170	359	-12	12 321	2	12 840

KLASSIFICERING AV EGET KAPITAL

Aktiekapital

I posten aktiekapital ingår det registrerade aktiekapitalet för moderbolaget. Aktiekapitalet utgörs av 17 250 000 st A-aktier (kvotvärde 1,00 kr) och 152 750 000 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 av aktier.

KAPITALHANTERING

Koncernens egna kapital uppgick vid årets slut till 12 840 Mkr (11 893). Avkastningen på eget kapital uppgick till 11 % (18). Grunden för koncernens finansiella strategi är att skapa betryggande finansiella förutsättningar för drift och utveckling. Vid utgången av 2013 var soliditeten 40 % (38).

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 2013 en utdelning på 2,00 kr per aktie (1,25). Beräknat på 168 800 000 st utestående aktier uppgår den föreslagna utdelningen till cirka 338 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	2013	2012
Kassaflöde från den löpande verksamheten	32		
Rörelseresultat		1 430	2 205
Värdeförändring förvaltningsfastigheter		-703	-1 406
Resultat av försäljning vindkraftsprojekt och BRF-andelar		-7	-18
Övriga ej kassaflödespåverkande poster		253	162
Erhållna räntebetalningar och räntebidrag		40	50
Betalda räntor		-508	-561
Betald skatt		-2	-1
Kassaflöde före förändring av rörelsekapital		503	431
Förändring av rörelsekapital			
Kortfristiga fordringar		114	-308
Kortfristiga skulder		-107	153
Förändring av rörelsekapital		7	-155
Kassaflöde från den löpande verksamheten		510	276
Kassaflöde från investeringsverksamheten			
Förvärv av fastigheter		-1 215	-517
Byggnadsinvesteringar		-1 386	-1 193
Förvärv av inventarier, vindkraftverk och immateriella tillgångar		-299	-565
Investering finansiella anläggningstillgångar		-12	-167
Försäljning av fastigheter och materiella anl.tillg		1 973	1 803
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-939	-639
Kassaflöde från finansieringsverksamheten			
Förändring långfristiga skulder		616	773
Utbetald utdelning		-212	-206
Återköp av egna aktier		-108	-126
Erhållna betalningar för finansiella anläggningstillgångar		323	30
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		619	471
Förändring av likvida medel			
Likvida medel vid årets början		194	86
Årets kassaflöde		190	108
Likvida medel vid årets slut		384	194
Outnyttjad checkkredit vid årets slut		400	400
Disponibel likviditet		784	594

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. Moderbolag är Wallenstam AB (publ) med organisationsnummer 556072-1523 och bolagets adress är 401 84 Göteborg med besöksadress Kungsporsavägen 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 2013 godkändes av styrelsen och verkställande direktören den 7 mars 2014 och förelägs till årsstämman den 29 april 2014 för fastställande.

GRUNDER FÖR REDOVISNINGEN

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 2013. Därutöver tillämpar koncernen Rådet för finansiell rapporterings 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 98.

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

De nedan angivna redovisningsprinciperna för koncernen har tillämpats konsekvent på samtliga perioder som presenteras i koncernens finansiella rapporter om inte annat framgår nedan. Koncernens redovisningsprinciper har tillämpats konsekvent 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 2013 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 som påverkar i bokslutet redovisade tillgångar och 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. Värderingen av förvaltningsfastigheter, som är intern, kräver bedömningar av och antaganden om framtida kassaflöden samt fastställande av avkastningskrav (diskonteringsfaktor)

för varje enskild fastighet. De gjorda bedömningarna påverkar det redovisade värdet i balansräkningen för posten "Förvaltningsfastigheter" och i resultaträkningen redovisas posten "Värdeförändring förvaltningsfastigheter". I samband med avslutad affär görs avstämning mot gjorda antaganden. Wallenstam följer också löpande genomförda relevanta fastighetstransaktioner.

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 viktivet antaganden och bedömningar som gjorts vid den interna värderingen framgår av not 16.

Tillgångsförvärv kontra rörelseförvärv

Förvärv kan klassificeras som antingen rörelseförvärv eller tillgångsförvärv. 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 förvärvat bolag saknar förvaltningsorganisation och administration eller då denna är av underordnad betydelse för förvärvet, klassificeras förvärvet som ett tillgångsförvärv. Övriga bolagsförvärv som således normalt innehåller en självständig verksamhet klassificeras som rörelseförvärv.

Vid tillgångsförvärv redovisas ingen uppskjuten skatt hänförlig till fastighetsförvärvet, utan eventuell rabatt minskar istället fastighetens anskaffningsvärde. Det medför att värdeförändringarna vid efterföljande värderingar påverkas av skatterabatten. Vid rörelseförvärv redovisas förvärv av dotterbolag enligt förvärvsmetoden och uppskjuten skatt redovisas till nominell gällande skattesats utan diskontering. För årets samtliga transaktioner har bedömning gjorts att de är tillgångsförvärv.

Vind- och vattenkraftverk

Materiella anläggningstillgångar 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 efterfrågenivåer, avseende el och 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 25 år vilket är grunden för investeringskalkylen. De antaganden som gjorts avseende prövningen av nedskrivning inklusive tillhörande känslighetsanalys framgår av not 17.

Uppskjuten skatt

Enligt redovisningsreglerna ska uppskjuten skatt redovisas beräknad till nominellt värde utan diskontering efter beslutad skattesats, för närvarande 22%. I Wallenstam finns huvudsakligen tre poster där det föreligger temporära skillnader som utgör grund för redovisning av uppskjuten skatt – fastigheter, värdeförändringar derivatinstrument samt underskottsavdrag. 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 svenska förlustavdrag kommer att kunna utnyttjas mot framtida vinster. Se också not 27, Uppskjuten skatt.

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.

NOT 1. Koncernens redovisningsprinciper, forts.

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. Koncernboks slutet är upprättat enligt förvärvsmetoden, vilket innebär att eget kapital som fanns i dotterbolagen vid förvärvstidpunkten eliminerar i sin helhet, och bygger på redovisningshandlingar upprättade för samtliga koncernbolag per 31 december 2013. I koncernens egna kapital ingår därmed 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 eventalförpliktelser. Interna transaktioner mellan koncernföretag samt koncernmellanhavanden inklusive internvinster eliminerar vid upprättandet av koncernredovisning.

Koncernens utlandsverksamhet omräknas till koncernens funktionella valuta SEK genom att balansräkningar omräknas till balansdagens valutakurs (dagskursmetoden) förutom eget kapital som omräknas till historisk anskaffningskurs. Intäkts- och kostnadsposter omräknas till periodens genomsnittskurs. De omräkningsdifferenser som uppkommer redovisas i övrigt totalresultat. Ackumulerade omräkningsdifferenser ingår i koncernens egna kapital bland andra reserver och omförs och redovisas som del i reavinst eller reaförlust när ett utländskt dotterbolag avyttras. Finansiella tillgångar och skulder i utländsk valuta omräknas till balansdagens kurs, varvid realiserade och orealiserade kursdifferenser redovisas i resultaträkningen. Rörelserelaterade valutakursvinster/förluster redovisas under rörelseintäkter respektive rörelsekostnader. Finansiella valutakursvinster/förluster redovisas som finansiella intäkter och kostnader.

Andel av eget kapital hänförligt till ägare med innehav utan bestämmande inflytande (tidigare benämnt minoritet) 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 eliminerar den del av orealiserade vinster och förluster som motsvarar koncernens andel.

Segmentrapportering

Rörelsesegment rapporteras på ett sätt som överensstämmer med den interna rapportering som lämnas till den högste verkställande beslutsgivaren, Wallenstams vd. Verksamheten drivs och följs upp inom koncernens tre rapporterbara affärsområden: fastigheter region Göteborg och fastigheter region Stockholm samt förnybar energi NaturEnergi. Tillämpade redovisningsprinciper i segmentrapporteringen, not 4, överensstämmer i allt väsentligt med koncernens redovisningsprinciper samt uppställningsformer för resultaträkningen i enlighet med resultatfördelningen på sidan 69.

Kassaflödesanalys

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, utdelning och återköp av aktier samt eventuella emissioner.

Klassificering

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

RESULTATPOSTER

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. I tillämpliga fall ingår i hyresintäkter tjänster som Wallenstam tillhandahåller såsom kabel-tv, el och värme. Intäkterna nettoredo visas exklusive mervärdesskatt och med avdrag för eventuella rabatter. Hyresintäkter aviseras i förskott och periodiseras i enlighet med hyresavtal och intäktsredovisas i den period som uthyrningen avser. Förskottsbetalda hyror redovisas som förutbetalda hyresintäkter.

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 inklusive intäkter från fastighetsförsäljningar

Värdeförändring förvaltningsfastigheter inkluderar såväl orealiserade som realiserade värdeförändringar. Med realiserade värdeförändringar avses resultatet från försäljning av fastigheter. Med orealiserade värdeförändringar avses övriga värdeförändringar.

Realiserat resultat, det vill säga resultat från fastighetsförsäljning, redovisas 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 av försäljning av fastighet omfattar skillnaden mellan avtalad köpeskilling (med avdrag för försäljningskostnader och nedlagda investeringar fram till frånträdesdagen) och bedömt marknadsvärde vid senaste årsskifte. I samband med en försäljning redovisas därmed den under året tidigare rapporterade orealiserade värdeförändringen som realiserad.

Förvaltningsfastigheter värderas löpande i enlighet med IAS 40 till ett bedömt verkligt värde. Denna värdering sker i samband med varje kvartalsboks slut. Skillnaden mellan värdering på balansdagen i relation till värdering vid föregående årsskifte redovisas som orealiserad värdeförändring i resultaträkningen. Fastigheter som kontrakterats för försäljning med tillträde efter bokslutsdag värderas vid rapporttillfället till försäljningspris med beaktande av eventuell kvarstående osäkerhet.

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 styckvis sålda andelar i bostadsrättsföreningar, intäkter från försäljning av el och elcertifikat till externa kunder, omvärdering av elcertifikat samt intäkter från sålda inventarier. Vid försäljning av styckvisa andelar i bostadsrättsföreningar redovisas resultatet i samband med att risker och förmåner som förknippas med äganderätten övergått till köparen vilket normalt sker i samband med tillträdesdagen.

Beträffande elcertifikat klassificeras dessa som en immateriell omsättningstillgång och värderas enligt IAS 38 initialt till anskaffningsvärde. Efter att en immateriell omsättningstillgång redovisats första gången redovisas den löpande till omvärderat belopp vilket utgörs av det verkliga värdet vid omvärderingstidpunkten identifierat som balansdagens spotpris. Samtliga värdeförändringar till följd av dessa omvärderingar redovisas i resultaträkningen som övrig rörelseintäkt. Detsamma gäller intäkter från försäljning av det överskott av elcertifikat som Wallenstams energiproduktion genererar.

För förutsättningar och ytterligare information kring elcertifikat, se vidare nedan under immateriella omsättningstillgångar.

NOT 1. Koncernens redovisningsprinciper, forts.

Finansiella intäkter

Med finansiella intäkter avses ränteintäkter på bankmedel, fordringar, finansiella placeringar, utdelningsintäkter, räntebidrag och positiva valutakursdifferenser på finansiella poster. 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 kostnader för syntetiskt optionsprogram till personalen. Kostnaderna redovisas i den period de avser.

Ersättning till anställda redovisas i takt med utförda tjänster. Pensioner och andra ersättningar efter avslutad anställning utgörs huvudsakligen av avgiftsbestämda planer vilka fullgörs genom fortlöpande utbetalningar till fristående myndigheter eller organ som administrerar planerna. Dessa redovisas i resultaträkningen när förpliktelse uppkommit. Därtill har ett antal personer förmånsbestämda ITP-planer hos Alecta. Dessa redovisas enligt reglerna för avgiftsbestämd plan till följd av att Alecta ej kan tillhandahålla den information som krävs för att redovisa planen som förmånsbestämd.

Som ersättning till anställda redovisas även kostnader relaterade till syntetiska optionsprogram. Optionerna värderas enligt Black & Scholes och redovisas som en kostnad i resultaträkningen från den tidpunkt då ett åtagande föreligger i relation till avtalade villkor. För ytterligare detaljer och förutsättningar personalrelaterade åtaganden, se nedan under "Ersättning till anställda" liksom not 7.

Övriga rörelsekostnader

Som övriga rörelsekostnader redovisas anskaffningskostnader för styckvis sålda andelar i bostadsrättsföreningar, redovisat värde av sålda inventarier 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 där kostnaden motsvaras av senaste redovisat värde enligt omvärderingsmetoden för immateriella rättigheter.

Finansiella kostnader

Finansiella kostnader avser ränta och andra kostnader som uppkommer i samband med upplåning och redovisas i resultaträkningen i den period de avser. Kostnader för uttagande av pantbrev betraktas ej som finansiell kostnad utan aktiveras som fastighetsinvestering. Finansiella kostnader inkluderar räntekostnader för räntederivatavtal. Betalningsströmmar från räntederivatavtal redovisas i resultaträkningen i den period de avser. Finansnettot påverkas inte av marknadsvärderingen av ingångna räntederivatavtal vilka istället redovisas som värdeförändringar under egen rubrik.

Den del av finansiella kostnader som avser större ny-, till- eller ombyggnation aktiveras. Den aktiverade räntan beräknas utifrån genomsnittligt vägd upplåningskostnad för koncernen.

Värdeförändring derivatinstrument

Wallenstam använder räntederivat för att erhålla önskad ränteförfallostruktur. Om den avtalade räntan avviker från marknadsräntan uppstår ett teoretiskt över- eller undervärde på räntederivatet. Den värdeskillnad som uppkommer och som inte är kassaflödespåverkande, redovisas över resultaträkningen. Värdeförändringar kan vara såväl realiserade som orealiserade. Realiserade värdeförändringar avser lösta räntederivatavtal och utgör skillnaden mellan senast redovisat värde i relation till åsatt pris vid inlösen. Orealiserade värdeförändringar avser den värdeförändring som uppstått på Wallenstams räntederivatavtal sedan föregående år, alternativt jämfört med anskaffningsvärdet om avtalen ingåtts under året. Både realiserade och orealiserade värdeförändringar redovisas i resultaträkningen på raden "Värdeförändring derivatinstrument". Se också not 2 och not 3 för detaljer.

Inkomstskatt

Inkomstskatter i resultaträkningen utgörs av aktuell skatt och uppskjuten skatt.

Aktuell skatt avser skatt som ska betalas avseende aktuellt år och beräknas enligt gällande beslutad skattesats. Hit hör även eventuella justeringar av aktuell skatt från tidigare perioder.

Uppskjuten skatt beräknas enligt balansräkningsmetoden till nominella belopp på temporära skillnader mellan redovisade och skattemässiga värden på tillgångar och skulder. Beloppen beräknas baserat på hur de temporära skillnaderna förväntas bli realiserade och med tillämpning av de skattesatser och skatteregler som är beslutade eller aviserade per balansdagen. Undantag görs dock för temporära skillnader som uppkommit vid första redovisningen av tillgångar och skulder som utgör tillgångsförvärv. För dessa redovisas ingen uppskjuten skatt.

I Wallenstam finns huvudsakligen fyra poster där det föreligger temporära skillnader som utgör grund för redovisning av uppskjuten skatt – fastigheter, vindkraftverk, värdeförändringar derivatinstrument samt underskottsavdrag. Uppskjuten skatteskuld består främst av en temporär skillnad mellan fastigheternas redovisade värde och deras skattemässiga värde. Uppskjuten skattefordran hänförlig till underskottsavdrag redovisas baserat på antagandet att det kommer att finnas framtida skattemässiga överskott som dessa kan nyttjas mot. För värdeförändring finansiella derivatinstrument redovisas en uppskjuten skattefordran eller uppskjuten skatteskuld beroende på om marknadsvärdena för tillfället utgör en skuld eller en tillgång. Vid förändring av de nämnda balansposterna förändras således även den uppskjutna skatteskulden/-fordran vilket redovisas i resultaträkningen som 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.

Leasingavtal

Leasingavtal där i allt väsentligt alla risker och förmåner förknippade med ägandet faller på leasegivaren klassificeras som operationella leasingavtal. Samtliga nuvarande hyreskontrakt hänförliga till Wallenstams förvaltningsfastigheter är att betrakta som operationella leasingavtal sett ur ett redovisningsperspektiv. Redovisning av dessa avtal framgår av principen för intäkter samt not 5.

Tomträttsavtal är också att betrakta som operationella leasingavtal ur ett redovisningsperspektiv. Tomträttsavgälden redovisas som kostnad för den period den avser.

Det finns även ett mindre antal leasingavtal av ringa omfattning, där Wallenstam är leasetagare. Även dessa leasingavtal är operationella leasingavtal och avser främst kopieringsmaskiner, personbilar och dylikt. Betalningar som görs under leasingperioden kostnadsförs i resultaträkningen linjärt över leasingperioden.

TILLGÅNGAR

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 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 ned 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 planerliga avskrivningar fram till balansdagen. Reversering sker över resultaträkningen.

Förvaltningsfastigheter

Med förvaltningsfastigheter avses fastigheter som innehas i syfte att generera hyresinkomster eller värdestegring eller en kombination av båda. Förvaltningsfastigheterna, vilka initialt värderas till anskaffningsvärde inklusive till förvärvet direkt hänförliga utgifter, redovisas till verkligt värde enligt IAS 40 med värdeförändringar i resultaträkningen. Verkligt värde motsvaras av bedömt marknadsvärde och fastställs genom en intern värderingsmodell vilken beskrivs närmare i not 16 där också de antaganden som ligger till grund för värderingen beskrivs.

NOT 1. Koncernens redovisningsprinciper, forts.

Modellen bygger på en värdering av framtida betalningsströmmar med ett differentierat marknadsmässigt avkastningskrav per fastighet. Detta innebär att marknadens avkastningskrav sätts i relation till respektive fastighets driftnetto. Värdet avseende de förvaltningsfastigheter som innehas per bokslutsdagen påverkas därmed av förändringar i avkastningskrav, driftnetto och investeringsbehov. Till detta läggs det bedömda marknadsvärdet av obebyggd mark och byggrätter. Som framgår ovan under intäkter redovisas värdeförändringar från värdering av förvaltningsfastigheter till verkligt värde i resultaträkningen och består av såväl realiserade som realiserade värdeförändringar.

Fastighetsköp och fastighetsförsäljningar redovisas på tillträdesdagen, då risker och förmåner övergått till köparen. Fastigheter som kontrakterats för försäljning med tillträde efter bokslutsdagen värderas vid rapporttillfället till försäljningspris med beaktande av eventuell osäkerhet.

Samtliga Wallenstams fastigheter klassas som förvaltningsfastigheter. Om en investering påbörjas i en ny eller befintlig förvaltningsfastighet med avsikt om fortsatt användning som förvaltningsfastighet i koncernen redovisas fastigheten som förvaltningsfastighet även under uppförande- respektive ombyggnadsfasen. Under uppförandefasen av en nyproduktion bedöms verkligt värde motsvara koncernens investering vid respektive balansdag. Bedömt marknadsvärde för nyligen färdigställd nyproducerad förvaltningsfastighet belastas inledningsvis med ett riskpåslag på avkastningskravet om 0,25 % (tidigare år 0,50 %) jämfört med en etablerad förvaltningsfastighet i samma läge. Detta görs med anledning av den osäkerhet som finns avseende budgeterade utgifter för avslutande produktionskostnader samt drift. Efter en period i drift (max 12 månader) då faktiska förhållanden är kända görs en förnyad prövning av avkastningskravet. Beträffande ombyggnationer sker en bedömning av verkligt värde vilket som regel utgörs av det marknadsvärde förvaltningsfastigheten hade vid projektstart med tillägg för därefter genomförd investering.

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. Vid större ny- och ombyggnader aktiveras räntekostnader under projektperioden fram tills att fastigheten tas i bruk. Utgifter avseende löpande underhåll och reparationer kostnadsförs i den period de uppkommer.

Värderingen av förvaltningsfastigheter kräver antaganden, bedömningar och uppskattningar om framtida kassaflöden samt fastställande av avkastningskrav för varje enskild fastighet. Som beskrivs ovan under "Bedömningar och uppskattningar" är detta enbart en framtidsbedömning och faktiskt utfall kan skilja sig från gjorda bedömningar eftersom det endast är först när likviden efter en försäljning erhållits som värdet på en fastighet med säkerhet kan fastställas. För att spegla den osäkerhet som finns i gjorda antaganden och bedömningar anges normalt ett så kallat värderingsintervall om +/-5–10 %. Information om osäkerheter och bedömningar som gjorts vid den interna värderingen liksom beskrivning av värderingsmodell och känslighetsanalys framgår av not 16.

Vind- och vattenkraftverk

Vind- och vattenkraftverk redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerade avskrivningar och eventuella nedskrivningar. Avskrivning görs planenligt över nyttjandeperiod med 4 % på anskaffningsvärdet. Verkens nyttjandeperiod, avskrivningsmetod och restvärde bedöms löpande enligt de principer som beskrivs ovan under "Bedömningar och uppskattningar". 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 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.

På konst 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

Finansiella instrument som redovisas i balansräkningen inkluderar:

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

Klassificeringen är beroende av syftet för vilket den finansiella tillgången eller skulden förvärvades.

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 beloppen samt att det föreligger avsikt att reglera posterna med ett nettobelopp eller att samtidigt realisera tillgången och reglera skulden. Wallenstam redovisar sina finansiella avtal brutto för finansiella instrument såsom exempelvis ränteswapar och valutaterminer eftersom det inte föreligger några rättsligt bindande avtal om netting. Wallenstam har inte identifierat några inbäddade derivat som ska skiljas från sina värddkontrakt och redovisas separat.

I enlighet med IFRS 13 skall upplysas om verkligt värde för vissa tillgångar och skulder även då de inte värderas till verkligt värde i balansräkningen. Wallenstam har lån hos de svenska storbankerna. Enligt Wallenstams finanspolicy får en enskild bank som mest svara för 50 % av finansieringen för att garantera riskspridning i relation till finansierarna. Wallenstams kapitalbindning är vid utgången av 2013 cirka 7 månader. Wallenstam har ett diversifierat fastighetsbestånd med ungefär lika andel bostäder som kommersiella ytor. I kombination med bolagets utveckling över tid vilken varit stabil finns ingen förväntan om någon snar väsentlig förändring av motpartsrisk, och därmed lånekostnaderna, för Wallenstamkoncernen. Verkligt värde på koncernens kredituskulder bedöms i allt väsentligt motsvara redovisad skuld.

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

Finansiella tillgångar och finansiella 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 innehas 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 kontraktsdagen 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 valutaterminen är effektiv redovisas denna i övrigt totalresultat och ineffektiv del redovisas som finansiell intäkt eller kostnad.

NOT 1. Koncernens redovisningsprinciper, forts.

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, 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.

Finansiella skulder som redovisas till upplupet anskaffningsvärde

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 för vindkraftverk. Valutarisken i dessa betalningar elimineras genom terminskontrakt, se ovan under "Finansiella tillgångar och finansiella skulder värderade till verkligt värde över resultaträkningen".

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 värde motsvarande verkligt värde vid omvärderingstidpunkten.

Elcertifikaten erhåller Wallenstam från Svenska Kraftnät i egenskap av producent av el i förnybara energikällor. Elcertifikat erhålles vederlagsfritt i takt med att certifikatberättigad el produceras. Upparbetade certifikat värderas till verkligt värde vid erhållandetidpunkten och omvärderas därefter till marknadsvärdet enligt balansdagens spotpris. Priset sätts genom bud från marknadens aktörer via Svensk Kraftmäklare. Inköpta certifikat redovisas initialt till anskaffningskostnad och omvärderas därefter kvartalsvis. 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 in elcertifikat till respektive lands myndighet. Detta åtagande redovisas som en kostnad och en skuld. Kostnaden per certifikat utgörs av senaste redovisat värde, enligt omvärderingsmetoden för immateriella rättigheter.

Kund- och övriga fordringar

Kundfordringarna utgörs i huvudsak av hyresfordringar samt kundfordringar avseende elförsäljning. 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 försälj-

ningsvärde med avdrag för beräknad försäljningskostnad. Vid avyttring av andelar redovisas intäkten som övrig rörelseintäkt och den sålda andelens bokförda värde som övrig rörelsekostnad.

Likvida medel

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 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.

Återköpta egna aktier redovisas som en minskning av balanserade vinstmedel inklusive relaterade återköpskostnader. 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. För dessa har verkligt värde fastställts till nivå 2 enligt IFRS 7. 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 uppskjuten skatt, pensioner, avgångsvederlag, garantiåtaganden i samband med ombyggnation i sålda fastigheter och i förekommande fall bedömt belopp för risker i tvister.

Avsättning för uppskjuten skatt

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 skatteskulder värderas i balansräkningen till nominella belopp och enligt de skatteregler och skattesatser som är beslutade. Detta innebär att det finns en skatteskuld som förfaller till betalning den dag tillgången eller skulden realiserar. Uppskjutna skatteskulder i koncernen hänförs huvudsakligen till skillnader mellan verkligt värde respektive skattemässigt värde på fastigheter och skillnader mellan verkligt värde och anskaffningsvärde på finansiella instrument i de fall övervärden föreligger. Vid tillgångsförvärv redovisas inte någon uppskjuten skatteskuld vid förvärvstillfället vilket innebär att uppskjuten skatt som fanns vid förvärvstillfället inte finns upptagen i balansräkningen. Wallenstam har redovisat samtliga under året anskaffade fastigheter som förvärvats indirekt via bolag som tillgångsförvärv.

Uppskjutna skattefordringar avseende avdragsgilla temporära skillnader och underskottsavdrag redovisas i den mån det är sannolikt att dessa

NOT 1. Koncernens redovisningsprinciper, forts.

kommer att kunna användas mot framtida vinster och därmed medföra lägre skatteutbetalningar. Det finns inga tidsmässiga begränsningar för koncernens underskott och samtliga underskottsavdrag i koncernen är värderade.

I balansräkningen nettoredovisas uppskjuten skattefordran och uppskjuten skatteskuld om dessa gäller samma skatteverk (land).

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 företagens 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 anställda 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).

Företagens 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 2013 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 UFR 6. Avgifterna redovisas som personalkostnader i takt med intjänandet. Det finns inget som indikerar några väsentliga åtaganden överstigande vad som betalats till Alecta.

Aktierelaterade ersättningar

Redovisning av aktierelaterade ersättningar redovisas enligt IFRS 2. Under 2013 har ett program med syntetiska optioner riktat till personalen avslutats och ett nytt med liknande grundförutsättningar påbörjats. Det avslutade programmet är reglerat och resultatfört fullt ut. Syntetiska optioner till anställda värderas enligt Black & Scholes värderingsmodell per balansdagen. Viktiga indata i modellen för det program som ingåtts under hösten 2013 är på bokslutsdagen per aktie: Aktiepris 97,25 kr, lösenpris 105 kr med tak om 160 kr, aktieprisets förväntade volatilitet på 22 %, löptid optioner till och med 2019-05-31, förväntad utdelning 1,50 kr och årlig riskfri ränta om 2 %. Volatiliteten beräknas som den framtida bedömda volatiliteten under optionernas kvarvarande löptid. Värdeförändringar redovisas i posten förvaltnings- och administrationskostnader. Skatten på initialt identifierade förmånsvärden redovisas vid tecknandet av optionen. Se vidare not 7 för ytterligare detaljer.

Ersättningar vid uppsägning

En avsättning redovisas i samband med uppsägning av personal endast om företaget är förpliktligt att avsluta en anställning före normal tidpunkt eller när ersättningar lämnas som ett erbjudande att uppmuntra frivillig avgång. Avsättning och kostnad redovisas för den tidperiod under vilken bolaget inte erhåller någon motprestation.

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.

Eventualförpliktelser

Med eventualförpliktelse 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 2013 har haft någon väsentlig påverkan på koncernens resultat och ställning.

En uppdatering av IAS 1 har påverkat presentationen av övrigt totalresultat som nu delas in i två kategorier. Den mindre ändring i IFRS 7 Finansiella instrument har föranlett nya upplysningskrav men har i övrigt inte haft någon påverkan på de finansiella rapporterna. Vidare har redovisning av förmånsbestämda pensionskulder, IAS 19, förändrats vilket inte fått någon väsentlig påverkan då 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 förvaltningsfastigheter, certifikat och derivat till verkligt värde. Rekommendationen har inte haft någon påverkan på värderingarna och därmed inte heller på redovisningen men föranlett utökade tilläggsupplysningar.

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 Wallenstam-koncernen.

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. Vidare har IAS 36 uppdaterats med avseende på upplysningskrav som en följd av implementeringen av IFRS 13.

För närvarande finns inga nya standards beslutade av EU att tillämpas för räkenskapsår som påbörjas senast 1 januari 2015.

Inga av de IFRS- eller IFRIC-tolkningar som för första gången är obligatoriska för det räkenskapsår som börjar 1 januari 2014 respektive 1 januari 2015 bedöms få någon väsentlig påverkan på koncernens resultat och ställning. Införandet av dessa standarder kommer medföra att en del upplysningskrav utökas något.

Ovanstående nya och ändrade standarder och tolkningar har ännu inte tillämpats av koncernen.

IASB har även givit ut följande standards, tolkningar och tillägg vilka ännu ej antagits av EU:

- Tolkningen IFRIC 21 Levies (med tillämpning från 1 januari 2014 eller senare).
- Amendments to IAS 19 Defined Benefit Plans: Employee Contributions och Årliga förbättringar till IFRSs (Annual improvements) cycle 2010-2012 och cycle 2011-2013 (med tillämpning från 1 juli 2014).
- IFRS 9 Financial Instruments (2009 och 2011) (med tillämpning från 1 januari 2015 eller senare).

IFRIC 21 Levies bedöms inte få någon effekt på koncernens helårsresultat, men kan däremot komma att påverka koncernens delårsrapporter 2014 så till vida att balansomslutningen ökar vilket kan påverka nyckeltal. Tolkningens påverkan på koncernens rapportering bedöms även för kvartalen bli marginell.

NOT 2. Finansiella risker

FINANSIELLA RISKFAKTORER

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.

LIKVIDITETSRIK

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 nybyggnadsprojekt, större ombyggnationer samt byggnation av vindkraftsparker 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.

FINANSIERINGSRIK

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 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 relevant löptid i förhållande till prissättning. Refinansieringsrisken ska begränsas genom att koncernen alltid ska ha god framförhållning vid refinansieringsomförhandlingar. Enskild långgivare ska ej innehå mer än 50 % av totala lånevolymen. För att minimera finansieringsrisken för koncernen har Wallenstam lånelöften för alla större investeringar.

Styrelsen fastställer löpande nivå 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 samt möjliggör amorteringar. Ingen upplåning sker i utländsk valuta varför koncernen inte är exponerad för någon väsentlig valutarisk.

De räntebärande skulderna, som framför allt består av traditionell bankupplåning kombinerat med räntederivat, uppgår till 16 704 Mkr (16 042) varav 1 064 mkr (1 490) är långfristiga. Kortfristig del inkluderar ett företagscertifikatprogram med en ram om 2 Mdr. Per 2013-12-31 uppgick utgående skuld till 1 379 Mkr (488). 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 vindkraftsparker säkerställs genom överlåtelse av arrendeavtal samt pantsättning av aktier i vindkraftsbolag. För företagscertifikatprogrammet ställs ingen säkerhet.

Den genomsnittliga återstående räntebindingstiden var 38 månader (34) och den genomsnittliga återstående kapitalbindningstiden 7 månader (10). Per 2013-12-31 uppgick genomsnittlig ränta på balansdagen till 3,11 procent (3,51). Genomsnittlig effektiv ränta för räkenskapsåret till 3,34 % (3,79). Belåningsgraden uppgick till 51 % (52).

Koncernen hade per 2013-12-31 långfristiga outnyttjade lånelöften om 1 725 Mkr (495), i form av byggnadskreditiv samt därtill outnyttjade checkräkningskrediter vilka tillsammans uppgick till 400 Mkr (400).

Låneavtalens förfallostruktur

	2013-12-31		2012-12-31	
	Belopp, Mkr	Andel, %	Belopp, Mkr	Andel, %
0-3 mån	5 467	33	3 165	20
3 mån-1år	10 172	60	11 387	71
1-2 år	454	3	817	5
2-3 år	390	2	157	1
3-4 år	-	-	185	1
4-5 år	-	-	-	-
5-6 år	105	1	-	-
6-7 år	-	-	112	1
>7 år	116	1	219	1
	16 704	100	16 042	100

Utöver ovanstående finns övriga skulder som även innefattar leverantörs-skulder, vilka normalt har en förfalltid på 30 dagar, samt räntederivat-instrument med negativt värde om 158 Mkr (481).

RÄNTERISK

Med ränterisk avses hur förändringar i räntenivån påverkar koncernens finansnetto och värdet på finansiella instrument vid förändrade marknadsräntor. 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.

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

Räntederivat används för riskspridning samt i syfte att skydda den underliggande portföljen. Vi använder finansiella instrument, främst ränteswappar, 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 ränteswappar. Derivatinstrument används således 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 i ränteportföljen enligt IAS 39 tillämpas således ej.

Den genomsnittliga räntebindningstiden är 38 månader (34). Med den fördelning av räntebindningstider som gäller vid ingången av 2014 skulle en förändring av ränteläget med en procentenhet i början av året påverka Wallenstams kostnader med cirka 61 Mkr (57) vilket motsvarar cirka 15 % (15) av Wallenstams kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital.

Ränteförfallostruktur

	2013-12-31		2012-12-31	
	Belopp, Mkr	Medel-ränta %	Belopp, Mkr	Medel-ränta %
0-3 mån	7 177	3,50*	6 235	4,25*
3 mån-1år	1 292	2,71	2 385	2,70
1-2 år	980	2,07	1 372	3,32
2-3 år	850	3,56	550	3,69
3-4 år	600	3,02	950	3,58
4-5 år	500	2,99	620	3,03
5-6 år	530	3,05	400	2,98
6-7 år	800	2,98	530	3,05
7-8 år	1 000	3,26	700	3,08
8-9 år	1 400	2,53	1 000	3,26
> 9 år	1 575	2,69	1 300	2,48
	16 704	3,11	16 042	3,51

* Lån med ett ränteförfall inom tre månader har en snittrenta om 2,16 % (2,61), 3,50 % (4,25) innefattar effekten av swappavtal och fasträntelån som förfaller inom tremånadersperioden.

NOT 2. Finansiella risker, forts.

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

	2013-12-31	2012-12-31
Vägda genomsnittliga effektiva räntesatser på lån med beaktande av säkringsredovisade derivatinstrument uppgick till	3,34 %	3,79 %
Lån checkräkningskredit	2,10 %	3,00 %

Ränta på skulder till kreditinstitut beräknas att uppgå till i storleksordningen 546 Mkr (560) för år 2014.

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 betalningsåtaganden. 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 hyreskontrakts löptid och kontraktens storlek för lokalhyresgästerna samt bostäders andel av totala kontraktens och intäkternas betydelse.

Hyreskontraktens löptider

	Antal kontrakt	Mkr bedömt helårsvärde	Totalt, %
2014	659	109 855	7
2015	485	197 456	12
2016	363	201 512	12
2017	271	145 867	9
2018-	108	161 034	11
Summa lokaler	1 886	815 724	51
Vakanta objekt	479	52 791	2
Bostäder och parkering	14 373	782 343	47
Totalt	16 738	1 650 858	100

Hyreskontraktens storlek

	Antal kontrakt	Mkr bedömt helårsvärde	Totalt, %
Över 5 Mkr	18	152 082	9
4,0–5,0 Mkr	12	53 862	3
3,0–4,0 Mkr	18	61 602	4
2,0–3,0 Mkr	36	89 625	6
1,0–2,0 Mkr	116	161 072	10
0,5–1,0 Mkr	203	141 151	9
under 0,5 Mkr	1 483	156 330	10
Summa lokaler	1 886	815 724	51
Vakanta objekt	479	52 791	2
Bostäder och parkering	14 373	782 343	47
Totalt	16 738	1 650 858	100

ÖVRIGA FINANSIELLA RISKER

ELPRISRISK

Priset på el har en påverkan på verksamhetens resultat. Då Wallenstam är nettoproducent av el på årsbasis medför en nedgång av elpriset en negativ resultat effekt. Elpriset påverkas av en rad olika faktorer som till exempel konjunkturen och väder. 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 terminkontrakt för att säkra intäkter från framtida elförsäljning och elproduktion i enlighet med den energipolicy som styrelsen har fastställt. Energipolicyn innebär att upphandling får göras för maximalt fem år framåt. Även försäljning av elcertifikat säkras med terminkontrakt i enlighet med denna policy.

VALUTARISK

Valutarisk avser risk för påverkan på koncernens resultat och finansiella ställning till följd av förändrade valutakurser. Koncernen har inga lån i utländsk valuta och utsätts därför inte för någon valutarisk i samband med upplåning. Wallenstam utsätts för valutarisk 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 commodities 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 från konsolideringen av dotterbolagen i Norge. Dessa rapporterar finansiell ställning i lokal valuta som omräknas till svenska kronor vilket leder till en omräkningsdifferens då tillgångar och skulder räknas om till balansdagens kurs medan poster tillhörande resultaträkningen omräknas till genomsnittskursen under året.

FINANSIELLA DERIVATINSTRUMENT

Finansiella derivatinstrument redovisas till verkligt värde enligt IAS 39.

	2013-12-31		2012-12-31	
	Tillgångar	Skulder	Tillgångar	Skulder
Långfristiga derivatinstrument				
Ränteswapkontrakt – kassaflödessäkringar	75	229	2	490
Elderivat & valutatermin – kassaflödessäkringar	-	7	-	-
Kortfristiga derivatinstrument				
Ränteswapkontrakt – kassaflödessäkringar	1	4	-	7
Elderivat & valutatermin – kassaflödessäkringar	-	8	-	4
Summa derivatinstrument	76	247	2	501

Förfallostruktur finansiella derivatinstrument

	2013-12-31		2012-12-31	
	Kassaflödessäkring	Kassaflödessäkring	Kassaflödessäkring	Kassaflödessäkring
0-3 mån		-3		-2
3 mån-1 år		-7		-9
1-5 år		-110		-170
>5 år		-52		-318
Summa		-172		-499

NOT 2. Finansiella risker, forts.

Den totala värdeförändringen under året på kassaflödessäkkringar uppgår till 328 Mkr (-72). Samtliga kassaflödessäkkringar 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 0 Mkr (2), vilka per 2013-12-31 uppgår till 101 mkr för säkring av investeringar i vindkraftverk och byggnationer.

En finansiell tillgång och en finansiell skuld kvittas och redovisas med ett nettobelopp i balansräkningen endast när det föreligger en legal rätt att kvitta beloppen samt att det föreligger avsikt att reglera posterna med ett nettobelopp eller att samtidigt realisera tillgången och reglera skulden. Wallenstams samtliga avtal för finansiella instrument såsom exempelvis ränteswapar och valutaterminer är redovisade brutto eftersom det inte föreligger några rättsligt bindande avtal om nettning. Wallenstam har inte identifierat några inbäddade derivat som ska skiljas från sina värdekontrakt och redovisas separat.

RÄNTESWAPAR

De nominella beloppen avseende koncernens utestående ränteswapar per den 31 december 2013 uppgick till 8 555 Mkr (8 015). Per den 31 december varierar de fasta swapräntorna vilka betalas till bankerna från 0,330-4,960 (0,715-4,960). De rörliga swapräntorna vilka erhålls från bankerna motsvarar STIBOR 3 M.

I räntederivatportföljen ingår räntederivat med optionsinslag vilka uppgår till 1 100 Mkr. Vid förfall kan dessa på kreditgivares initiativ ombildas till ränteswapar inom ränteintervallet 1,49 %-2,6 %.

Känslighetsanalys kassaflöde

	Mkr
Förändring av låneräntan 1 procentenhet (årsbasis)	61
Euro/Sek + 50 öre	1
Elpris +/- 5 öre	16

NOT 3. Klassificering av finansiella instrument

Mkr	Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde i Resultaträkningen				Investeringar som hålls till förfall		Lånefordringar och kundfordringar		Finansiella tillgångar som kan säljas		Summa	Resultaträkningen	
	Verkligt värde		Derivat använda för säkringsredovisning		2013	2012	2013	2012	2013	2012			
	2013	2012	2013	2012	2013	2012	2013	2012	2013	2012	2013	2012	
Finansiella tillgångar													
Reversfordran	-	-	-	-	390	473	-	-	-	-	390	473	Ränteintäkter
Andelar	-	-	-	-	-	-	-	-	47	188	47	188	Övriga kostnader
Andra värdepappersinnehav	18	14	-	-	175	175	-	-	62	182	255	371	Finansnettot
Räntederivat	76	2	-	-	-	-	-	-	-	-	76	2	Värdeförändringar derivat
Elderivat	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	Värdeförändringar derivat
Valutaterminer	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	Värdeförändringar derivat
Kundfordringar	-	-	-	-	-	-	18	17	-	-	18	17	Hyresintäkter
Övriga kortfristiga fordringar	-	-	-	-	-	-	219	156	-	-	219	156	-
Likvida medel	-	-	-	-	-	-	384	194	-	-	384	194	-
Summa finansiella tillgångar	94	16	-	-	565	648	621	367	109	370	1 389	1 401	

Mkr	Finansiella skulder värderade till verkligt värde i Resultaträkningen				Finansiella skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde		Summa	Resultaträkningen		
	Verkligt värde		Derivat använda för säkringsredovisning		2013	2012				
	2013	2012	2013	2012	2013	2012	2013	2012		
Finansiella skulder										
Övriga långfristiga skulder	-	-	-	-	-	-	-	-	-	Administrationskostnader
Räntederivat	236	497	-	-	-	-	236	497	497	Värdeförändringar derivat
Elderivat	15	2	-	-	-	-	15	2	2	Värdeförändringar derivat
Valutatermin	-	-	-	2	-	-	-	-	2	Värdeförändringar derivat
Skulder till kreditinstitut	-	-	-	-	-	-	16 704	16 042	16 042	Räntekostnad
Leverantörsskulder	-	-	-	-	-	-	179	182	179	Drift och administration
Upplupna kostnader	-	-	-	-	-	-	185	170	185	Drift och administration
Övriga kortfristiga skulder	-	-	-	-	-	-	37	218	37	Drift och administration
Summa finansiella skulder	251	499	-	2	17 105	16 612	17 356	17 113		

För alla finansiella instrument som värderas till verkligt värde skall enligt IFRS 13 anges hur verkligt värde har bedömts samt hur detta värde klassificeras i relation till tre olika värdekategorier. 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 2 i IFRS 13. Innehav i onoterade bolag värderas till anskaffningsvärde. Lån från kreditinstitut, leverantörer samt övriga skulder värderas till upplupet anskaffningsvärde. Även dessa klassificeras i nivå 2.

Det har inte skett någon förändring eller överföring för något instrument mellan de olika värdenivåerna under 2013.

BESKRIVNING AV VÄRDERINGSTEKNIKER NIVÅ 2 OCH 3

Värdering av skulder till kreditinstitut jämte derivatinstrument som klassas inom nivå 2 baseras på uppgifter från respektive ansvarig bank. Detsamma gäller investering som hålls till förfall (hybridkontrakt med kort löptid).

Beträffande uppgift om elderivat erhålls marknadsuppgifter från NordPool och kategoriseras till nivå 2.

Övriga skulder värderas till upplupet anskaffningsvärde vilket motsvarar nominellt värde med tillägg för tillkommande eller avgående värderingsposter.

NOT 4. Segmentsrapport

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

Verksamheten bedrivs i affärsområdena; Region Göteborg, Region Stockholm samt NaturEnergi. I övrigt segmentet 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	2013						2012					
	Region Göteborg	Region Stockholm	Natur-Energi	Övrigt	Eliminering	Totalt	Region Göteborg	Region Stockholm	Natur-Energi	Övrigt	Eliminering	Totalt
Resultaträkning												
Hysesintäkter	1 056	513	-	17	-8	1 578	1 082	487	-	15	-8	1 576
Driftkostnader	-290	-182	-	-11	-	-483	-314	-178	-	-11	-	-503
Elintäkter	-	-	219	-	-219	-	-	-	133	-	-133	-
Elkostnader	-	-	-161	-	161	-	-	-	-100	-	100	-
Driftnetto	766	331	58	6	-66	1 095	768	309	33	4	-41	1 073
Förvaltnings- och administrationskostnader	-122	-83	-24	-151	175	-205	-117	-73	-17	-131	149	-189
Finansnetto	-250	-54	-35	-120	-	-459	-300	-66	-62	-82	1	-509
Förvaltningsresultat	394	194	-1	-265	109	431	351	170	-46	-209	109	375
Försäljningsresultat fastigheter, bostäder, vindkraftverk	68	34	3	-	-	105	143	73	10	-	-	226
Administrationskostnader	-19	-12	-	-	-	-31	-16	-12	-	-	-	-28
Resultat från transaktioner	49	22	3	-	-	74	127	62	10	-	-	198
Övriga intäkter och kostnader	-	-	-	169	-109	60	-	-	-	142	-109	33
Realiserat resultat	443	216	2	-96	-	565	478	231	-36	-67	-	606
Nedskrivning anläggningstillgång	-	-	-150	-	-	-150	-	-	-100	-	-	-100
Resultat från syntetiskt optionsprogram personal	-	-	-	-41	-	-41	-	-	-	-	-	-
Orealiserad värdeförändring fastigheter	394	211	-	-	-	605	712	492	-	-6	-	1 198
Orealiserad värdeförändring elcertifikat och derivatinstrument	-	-	-21	341	-	320	-	-	11	-114	-	-103
Resultat från värdeförändringar och omvärdering	394	211	-171	300	-	734	712	492	-89	-120	-	995
Resultat före skatt	837	427	-169	204	-	1 299	1 190	723	-125	-187	-	1 601
Balansräkning												
Fastigheter	18 407	10 077	-	565	-	29 049	17 393	9 723	-	564	-	27 680
Vindkraftverk	-	-	1 982	-	-	1 982	-	-	1 906	-	-	1 906
Ofördelade tillgångar	-	-	-	-	-	1 406	-	-	-	-	-	1 627
Summa tillgångar						32 437						31 213
Eget kapital	-	-	-	-	-	12 840	-	-	-	-	-	11 893
Lån	8 062	2 586	1 124	4 932	-	16 704	8 177	2 366	957	4 542	-	16 042
Ofördelade skulder och eget kapital	-	-	-	-	-	2 893	-	-	-	-	-	3 278
Summa eget kapital och skulder						32 437						31 213
Investeringar	736	638	337	-	-	1 711	1 082	728	615	-	-	2 425

Not 5. Hyresintäkter

Mkr	2013	2012
Bostäder, parkering	790	778
Lokaler	788	798
Summa hyresintäkter	1 578	1 576

Förändring av hyresintäkter mellan 2012 och 2013

Hyresintäkter enligt resultaträkning 2012	1 576	1 532
Hyresförändring befintliga fastigheter	17	43
Nyproduktion	29	42
Förvävade fastigheter	42	88
Sålda fastigheter	-86	-129
Hyresintäkter enligt resultaträkning 2013	1 578	1 576

Justering till aktuellt helårsvärde

Vakanser och tomställningar	75	57
Hyresvärde 31 december	1 653	1 633

Se också not 2 för ytterligare information avseende hyreskontrakt.

NOT 6. Drift-, förvaltnings- och administrationskostnader

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

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

Mkr	2013	2012
Driftkostnader		
Bränslekostnader	100	102
Övriga driftkostnader	179	185
Underhållskostnader	123	134
Tomträtt/arrende	15	15
Fastighetsskatt	66	67
Summa	483	503

Driftkostnad kr/kvm

Bränslekostnader	88	85
Övriga driftkostnader	157	155
Underhållskostnader	107	112
Tomträtt/arrende	13	13
Fastighetsskatt	58	56
Summa	423	421

Förvaltnings- och administrationskostnader

Avskrivning inventarier och aktiverade kostnader datorprogram	7	9
Marknadsföringskostnader	20	19
Personalkostnader	227	195
Övriga kostnader	23	14
Summa	277	237

NOT 7. Löner, andra ersättningar och sociala kostnader

Mkr	2013					2012				
	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	4,0	0,9	-	2,3	1,6	3,5	0,5	-	1,9	1,4
Vice vd:ar 3 personer (3)	9,2	1,6	-	4,4	3,2	12,1	0,4	-	4,8	3,1
Andra ledande befattningshavare 2 personer (2)	2,1	0,6	-	1,1	1,1	1,8	-	-	0,9	1,0
Övriga anställda	96,0	18,1	-	36,5	12,3	86,0	3,9	-	28,4	10,3
Summa	112,5	21,2	-	44,7	18,2	104,6	4,8	-	36,4	15,8

Ersättningar

Till vd har utgått lön, bil- och bostadsförmån om sammanlagt 4,9 Mkr (4,0). För verksamhetsåret 2013 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. Ledningsgruppen utökades från november 2013 med en person.

I enlighet med årsstämman beslut uppbär styrelsen för tiden april 2013 till ordinarie årsstämma 2014 arvode om 1 250 kkr (1 200), varav 630 kkr (600) till styrelsens ordförande Christer Villard, 230 kkr (225) till vice ordförande Ulrica Jansson Messing och 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.

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 skall 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 skall 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, kommunikations- och HR-direktör, administrativ direktör och finansdirektör. Pensioner för övriga ledande befattningshavare utgörs i enlighet med ersättningspolicyn 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 7. Löner, andra ersättningar och sociala kostnader, forts.

AKTIERELATERADE ERSÄTTNINGAR TILL KONCERNLEDNING OCH ÖVRIGA ANSTÄLLDA

Optionsprogram 2013-2019

Samtliga tillsvidareanställda fick i september 2013 erbjudande om att utan vederlag erhålla syntetiska optioner. 194 anställda utnyttjade erbjudandet och har vardera erhållit 10 000-50 000 syntetiska optioner. Vd respektive vice vd:ar erhöll vardera 50 000 syntetiska optioner och övriga ledande befattningshavare totalt 90 000 stycken. Optionerna värderas enligt Black & Scholes värderingsmodell. Viktiga indata i modellen är: aktiepriset per balansdagen 97,25 kr, lösenpris 105 kr med tak om 160 kr, aktieprisets förväntade volatilitet på 22 %, optionernas löptid till och med 2019-05-31, förväntad utdelning 1,50 kr och årlig riskfri ränta om 2,0 %. Volatiliteten beräknas som den framtida bedömda volatiliteten under optionernas kvarvarande löptid.

Optionsprogrammet löper fram till 31 maj 2019 och innebär att personalen får ta del av den värdetillväxt som skapas. Vid ett maxutfall, som uppnås vid en aktiekurs om 160 kr per aktie, innebär det en kostnad för bolaget om cirka 250 Mkr. Vid årets slut uppgick utgående skuld till 23 Mkr. Årets kostnad uppgår till totalt 28 Mkr inklusive skatter och avgifter. Optionsinnehavare har rätt att påkalla lösen av de syntetiska optionerna på slutdagen eller om Wallenstamaktien har en noterad slutkurs överstigande 160 kronor minst fem dagar under en period om 30 dagar.

Optionsprogram 2008-2013

Under perioden maj 2008 till och med juni 2013 löpte ett syntetiskt optionsprogram som vid utgivandet riktade sig till samtliga anställda, varav totalt 147 medarbetare valde att teckna sig. Den totala kostnaden för detta program uppgår till 58 Mkr varav 13 Mkr har redovisats i resultaträkningen 2013.

Kostnad för syntetiskt optionsprogram

Mkr	2013	2012
Vd	1,0	0,7
Vice vd:ar 3 personer (3)	3,0	2,0
Andra ledande befattningshavare		
2 personer (2)	1,5	0,6
Övriga anställda	35,8	16,7
Summa	41,3	20,0

Pensionsförsäkring i Alecta

Årets avgifter för pensionsförsäkringar som är tecknade i Alecta uppgår till 7,4 Mkr (7,4). Alectas överskott kan fördelas till försäkringstagarna och/eller de försäkrade. Vid utgången av 2013 uppgick Alectas överskott i form av den kollektiva konsolideringsnivån till 127 % (130).

NOT 8. Medelantal anställda

	2013		2012	
	Medelantal anställda	Varav kvinnor	Medelantal anställda	Varav kvinnor
	196	109	189	105

Styrelseledamöter och ledande befattningshavare

	2013-12-31		2012-12-31	
	Antal	Varav kvinnor	Antal	Varav kvinnor
Styrelseledamöter	5	2	5	2
Vd och ledande befattningshavare	7	2	6	1

NOT 9. Upplysningar om närstående

Närstående relationer

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 närståendeavtal. 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 alltid 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 har utfört administrativa tjänster för övriga koncernföretag. Intäkterna avseende dessa redovisas som förvaltningsintäkt, se moderbolaget not 2. Moderbolaget har kostnader från övriga koncernföretag avseende el samt lokalhyra cirka 19 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.

I slutet av 2012 ingicks ett entreprenadavtal med ett bolag där en av Wallenstams styrelseledamöter indirekt är ägare samt där en närstående är ledamot i styrelsen. Avtalet är ingånget på marknadsmässiga grunder.

Under året har Wallenstam förvärvat en mindre aktiepost motsvarande 12 Mkr i bolag där Wallenstams styrelseordförande är styrelseledamot.

NOT 10. Förvaltnings- och administrationskostnader

Förvaltnings- och administrationskostnaderna uppgår till 277 Mkr (237). 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 41 Mkr (20).

Wallenstam anlitar Deloitte (2012 Ernst & Young) för revision.

Mkr	2013	2012
Revisionsuppdrag	0,9	1,3
Revisionsnära rådgivning	-	0,3
Skatterådgivning	-	0,1
Övriga uppdrag	0,1	0,2
	1,0	1,9

NOT 11. Övriga rörelseintäkter och rörelsekostnader

Mkr	2013	2012
Övriga rörelseintäkter		
Intäkter vid försäljning av andelar	28	27
Intäkter från entreprenadarbeten	-	101
Intäkter från försäljning av vindkraftsprojekt	14	55
Elförsäljning	241	138
Orealiserad värdeförändring certifikat	-8	10
Övrigt	2	-
Summa övriga rörelseintäkter	277	331

Mkr	2013	2012
Övriga rörelsekostnader		
Anskaffningskostnad av andelar	24	19
Kostnader entreprenadarbeten	-	98
Anskaffningskostnad vindkraftsprojekt	11	45
Elförsäljning	101	47
Realiserad värdeförändring elkontrakt	-	3
Orealiserad värdeförändring elkontrakt	-	2
Avskrivningar vindkraftverk	79	50
Nedskrivning	150	100
Övrigt	3	4
Summa övriga rörelsekostnader	368	368

NOT 12. 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 16.

Mkr	2013	2012
Försäljningsintäkt	1 986	1 926
Redovisat värde vid årets ingång för sålda fastigheter	-1 825	-1 624
Investeringar i sålda fastigheter	-63	-94
Orealiserad värdeförändring förvaltningsfastigheter	605	1 198
Summa värdeförändring förvaltningsfastigheter	703	1 406

Orealiserad värdeförändring förvaltningsfastigheter

Avkastningsvärdeförändring	39	479
Kapitalisering av driftnettoförändring	540	524
Framtida investeringsbehov	-199	-98
Färdigställda projekt	225	293
Orealiserad värdeförändring förvaltningsfastigheter	605	1 198

NOT 13. Finansiella intäkter och kostnader

Mkr	2013	2012
Finansiella intäkter		
Ränteintäkter omsättningstillgångar	32	40
Utdelning	3	1
Övriga finansiella intäkter	10	-
Summa ränteintäkter	45	41
Finansiella kostnader		
Räntekostnader	-502	-547
Nedskrivning finansiellt instrument	-	-22
Övriga finansiella kostnader	-2	-4
Summa räntekostnader	-504	-573

Under året har 44 Mkr (55) i räntor avseende investeringar i projekt aktiverats. Vid aktivering har den genomsnittliga räntenivån använts, vilken uppgår till 3,3 % (3,5).

Mkr	2013	2012
Värdeförändringar finansiella derivatinstrument		
Orealiserade värdeförändringar	328	-72
Summa värdeförändringar	328	-72

Värdeförändringar avser i huvudsak finansiella derivatinstrument som värderas till marknadsvärde.

Finansnettot inklusive värdeförändringar uppgår till -131 Mkr (-604).

NOT 14. Skattekostnad/intäkt

Gällande skattesats för aktiebolag i Sverige är 22 % (26,3). 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
- nyttja skattemässigt avdrag för vissa ombyggnationer på fastigheter vilka aktiveras redovisningsmässigt
- koncernens befintliga skattemässiga underskottsavdrag
- sälja fastigheter på ett skatteeffektivt sätt

Den aktuella skatten, dvs betald skatt, som uppkommer trots koncernens skattemässiga underskott beror på avsaknad av skattemässiga koncernbidragsmöjligheter till vissa dotterbolag.

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 enligt de skatteregler och skattesatser som är beslutade. Summan av den redovisade skatten i resultaträkningen avviker från nominell skatt i de fall det finns redovisade intäkter och kostnader som inte är skattepliktiga alternativt ej avdragsgilla eller på andra skattemässiga justeringar, vilket främst är hänförligt till att avyttring av dotterbolag ej är skattepliktigt.

Skatt redovisad i resultaträkningen

Mkr	2013	2012
Aktuell skatt	-2	-1
Uppskjuten skatt	-21	327
Summa skatt	-23	326

NOT 14. Skattekostnad/intäkt, forts.

Skillnad mellan koncernens redovisade skatt och skatt baserad på gällande skattesats, 22 % (26,3 %)

Mkr	2013	2012
Redovisat resultat före skatt	1 299	1 601
Skatt enligt gällande skattesats	-286	-421
Skatteeffekt av:		
Ej avdragsgilla kostnader	-11	-9
Ej skattepliktiga intäkter	4	
Ej avdragsgilla nedskrivningar	-	-33
Justering skatt föregående år	35	122
Reverserade nedskrivningar	3	10
Ej skattepliktigt resultat avyttrade fastigheter	241	253
Förvärv av bolag	-6	11
Pensionsåtagande tryggt via kapitalförsäkring	1	1
Omvärdering av skatt till 22 %	-	392
Övriga poster	-4	-
Skatt på årets resultat i resultaträkningen	-23	326

Skatteposter som redovisats i övrigt totalresultat

Mkr	2013	2012
Uppskjuten skatt hänförlig till:		
Värdeförändringar omräkningsdifferenser	3	-
Värdeförändring kassaflödessäkringar	-	-1
Summa skatteposter redovisade i övrigt totalresultat	3	-1

Fördelning av uppskjuten och aktuell skatt

Mkr	2013		2012	
	Underlag aktuell skatt	Underlag uppskjuten skatt	Underlag aktuell skatt	Underlag uppskjuten skatt
Resultat före skatt	1 299		1 601	
Skattemässigt avdragsgilla:				
Ombyggnationer	-253	253	-188	188
Avskrivningar	-225	225	-219	219
Överavskrivningar	-304	304	-504	504
Nedskrivningar och reverseringar	121	-132	129	-38
Försäljning fastigheter	4	-1 097	-154	-811
Orealiserad värdeförändring, fastigheter	-605	605	-1 198	1 198
Orealiserad värdeförändring, finansiella derivatinstrument	-320	320	64	-64
Realiserad värdeförändring, finansiella derivatinstrument	-	-	12	-12
Omvärdering elcertifikat	-8	8	-17	17
Övriga ej avdragsgilla kostnader	50	-5	32	-4
Övriga koncernmässiga justeringar	-19	19	3	-3
Förvärv av bolag	-	26	-	-41
Justering skatt tidigare år	-	-159	-	-462
Löpande skattemässigt resultat	-260	367	-439	691
Årets förändring av underskottsavdrag	271	-271	443	-443
Skattepliktigt resultat	11	96	4	248
Årets skatt	-2	-21	-1	-65
Omvärdering förändrad skattesats	-	-	-	392
Årets skatt i resultaträkningen	-2	-21	-1	327

NOT 15. Immateriella anläggningstillgångar

Immateriella tillgångar avser aktiverade kostnader för programvaror.

Mkr	2013-12-31	2012-12-31
Ingående anskaffningsvärde	36	33
Årets investeringar	2	3
Årets försäljningar/utrangeringar	-5	-
Utgående ackumulerade anskaffningsvärde	33	36
Ingående avskrivningar	-28	-24
Årets avskrivningar	-3	-4
Årets försäljningar/utrangeringar	5	-
Utgående ackumulerade avskrivningar	-26	-28
Bokfört värde vid årets slut	7	8

NOT 16. Fastigheter

Mkr	2013-12-31	2012-12-31
Redovisat värde vid årets början	27 680	26 296
Årets förvärv	1 215	617
Årets byggnationer	1 374	1 193
Årets försäljningar	-1 825	-1 624
Orealiserade värdeförändringar	605	1 198
Redovisat värde vid årets slut	29 049	27 680

Aktiverade räntor under året uppgår till 37 Mkr (43). Den genomsnittliga räntesatsen uppgår till cirka 3,3 % (3,5).

Fördelning värdeförändring förvaltningsfastigheter

Mkr	2013	2012
Avkastningsförändring	39	479
Kapitalisering av driftnettoförändring	540	524
Framtida investeringsbehov	-199	-98
Färdigställd nyproduktion, projekt	225	293
Orealiserad värdeförändring	605	1 198
Realiserade värdeförändringar	98	208
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	703	1 406

Under 2013 har Wallenstam sålt fastigheter till ett värde som i genomsnitt efter beaktande av årets investeringar översteg föregående års värdering med 7 % (13).

Mkr	2013-12-31	2012-12-31
Taxeringsvärden		
Byggnad	7 367	7 215
Mark	3 449	3 175
Tomträtt	2 874	2 828
Summa taxeringsvärde	13 690	13 218

Investeringsåtaganden

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

Mkr	2013-12-31	2012-12-31
Investeringar	1 080	482

Värdering

Wallenstam redovisar förvaltningsfastigheterna till ett bedömt marknadsvärde. En fullständig värdering görs för varje fastighet i samband med kvartals- och årsbokslut av internt värderingsteam varefter värderingen fastställs av styrelsen. Värderingen görs enligt en avkastningsvärdering, vilket innebär att varje enskild fastighets driftnetto divideras med direktavkastningskravet för den aktuella fastigheten. Olika direktavkastningskrav har använts för olika marknader och för olika typer av fastigheter.

NOT 16. Fastigheter, forts.

Som underlag för bedömning av fastigheternas värde beaktas bl.a:

- Analys av genomförda och icke genomförda fastighetsaffärer.
- Bedömning av direktavkastningskrav 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.

Vid varje värderingstillfälle justeras beräkningen för de fall väsentliga förändringar i underliggande faktorer skett, såsom direktavkastningskrav, 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 ett väsentligt antal fastighets-transaktioner 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.

Det verkliga värdet på förvaltningsfastigheterna ska enligt IFRS 13 hänföras till någon av värderingsnivåerna 1, 2 eller 3. Wallenstams bedömning är att fastighetsvärdering befinner sig på värderingsnivå 3.

Principen för värdering har varit oförändrad sedan implementeringen av IAS /IFRS.

Wallenstams värderingsmodell

- + Hyresvärde*
- Generell vakans om tre procent i det kommersiella beståndet
- Driftkostnader inklusive fastighetsskatt, exklusive administration
- = Driftnetto
- ÷ Direktavkastningskravet 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 2014 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 2013 på 2,2 % i Göteborg, 2,4 % i Helsingborg samt 2,3 % i Stockholm. Hyresnivåerna för Wallenstams lokaler har i jämförbart bestånd ökat med cirka 1 % mot föregående år, främst som en effekt av indexuppräknningar.

Grunder för att fastställa förväntade direktavkastningskrav

Direktavkastningskravet är olika för olika fastigheter beroende på marknader och typer av fastigheter. Avkastningsvärderingen görs uppdelat på bostads- och lokalyta med olika direktavkastningskrav 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 då detta bedöms motsvara marknadsvärde. När byggnaden färdigställs eller när avgörande förutsättningar som hyresnivå och driftnetto med rimlig säkerhet kan fastställas, beräknas verkligt värde åter enligt ovanstående avkastningsbaserade värderingsmodell. Bedömt marknadsvärde för nyproduktionsprojekt belastas inledningsvis med ett riskpåslag på avkastningskravet om 0,25 %-enheter (0,50) 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 direktavkastningskravet.

Avdrag utifrån avkastningsvärdet görs för bedömt framtida investeringsbehov.

Mark- och byggrätter, på detaljplanerad mark värderas till marknadsvärde.

NOT 16. Fastigheter, forts.

Antaganden per fastighetskategori

Vid värderingen har följande direktavkastningskrav använts för olika marknader och typer av fastigheter:

Fastighetstyp	Ort	Avkastningskrav, %	%	Fastighetsvärde, Mkr
Bostäder	Göteborg	3,25-5,25	22	6 433
Bostäder	Stockholm	3,25-5,00	34	9 973
Kommersiella fastigheter		3,75-8,50	44	12 643
			100	29 049

Genomsnittligt direktavkastningskrav bostäder	3,8
Genomsnittligt direktavkastningskrav kommersiellt bestånd	5,7

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 % procent. Detta kan dock variera beroende bland annat på marknadssituation, fastighetens standard och investeringsbehov. Wallenstam har per den 31 december 2013 värderat förvaltningsfastigheterna till 29 049 Mkr och med ett osäkerhetsintervall om +/- 5-10 % så innebär det att det bedömda verkliga värdet varierar med +/- 1,5 Mdr och +/- 2,9 Mdr vid +/- 5 % respektive +/- 10 %.

Vidare så medför en förändring av direktavkastningskravet en väsentlig påverkan på värderingen. Vid 0,25 %-enheters förändring av avkastningskravet förändrar fastigheternas värde med cirka 1,4–1,6 Mdr vilket motsvarar ett substansvärde om cirka 9 kr per aktie vid ökning och -8 kr per aktie vid sänkning (9 respektive -8).

Fastighetsvärde vid andra direktavkastningskrav

Mkr	2013	2012
0,5 %-enhet lägre	32 328	30 896
0,25 %-enhet lägre	30 562	29 186
Vår bedömning	29 049	27 680
0,25 %-enhet högre	27 633	26 342
0,5 %-enhet högre	26 401	25 146

NOT 17. Vind- och vattenkraftverk

Mkr	2013-12-31	2012-12-31
Ingående anskaffningsvärde	2 120	1 612
Omklassificering	-21	-62
Årets investeringar	337	615
Årets försäljningar	-11	-45
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	2 425	2 120
Ingående avskrivningar	-114	-64
Årets avskrivningar	-79	-50
Utgående ackumulerade avskrivningar	-193	-114
Ingående nedskrivningar	-100	-
Årets nedskrivningar	-150	-100
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-250	-100
Bokfört värde vid årets slut	1 982	1 906
Framtida investeringsåtagande	210	415

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.

NOT 17. Vind- och vattenkraftverk, forts.

Antaganden som gjorts i prövningen är styrelsens bästa bedömning i nuläget av de ekonomiska förhållandena som förväntas råda under prognosperioden. Nuvarande marknadsförutsättningar, dvs främst priser på el- och elcertifikat, gör att en prognos för kommande perioder är svårbedömd. De första fem åren 2014–2018 baseras på av styrelsen fastställda interna prognoser där tillväxt av elpriset antas utebli, kostnaderna öka 2 % årligen samt el-certifikaten 8 % årligen från och med år 2015. För perioden därefter har använts en genomsnittlig tillväxttakt på 2–3 % för terminalperioden. Känslighetsanalyser har genomförts.

Värdering har skett genom att vindkraftparkernas återvinningsvärde identifierats motsvarande nyttjandevärdet med avkastningskrav före skatt motsvarande 7 %. Valet av avkastningskrav reflekterar concernens initiala avsikt att genomföra dessa investeringar delvis som en hedge mot en viktig kostnadskomponent inom fastighetsförvaltningen, det vill säga el. Värdering har skett per vindkraftspark vilket motsvarar lägsta kassagenererande enhet. Diskonterade kassaflöden jämförs med bokfört värde per kassaflödesgenererande enhet.

Under året har investeringar i vindkraftverk skrivits ned med totalt 150 Mkr (100). Nedskrivningen, som redovisas i resultaträkningen bland övriga kostnader, är främst en följd av låga marknadspriser för el. Vidare anskaffades verken i fråga under tider när både inköpspriser såväl som valuta (Euro) stod högt i kurs vilket påverkat anskaffningsvärdena. Värdering har skett genom att vindkraftverkens återvinningsvärde identifierats motsvarande nyttjandevärdet med avkastningskrav före skatt motsvarande 7 %. Valet av avkastningskrav reflekterar concernens initiala avsikt att genomföra dessa investeringar delvis som en hedge mot en viktig kostnadskomponent inom fastighetsförvaltningen. Värdering har skett per vindkraftspark vilket motsvarar lägsta kassagenererande enhet. Totalt omfattas sex vindkraftsparker av nedskrivningarna.

NOT 18. Inventarier

Mkr	2013-12-31	2012-12-31
Ingående anskaffningsvärde	76	74
Årets investeringar	5	3
Årets försäljningar/utrangeringar	-10	-1
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	71	76
Ingående avskrivningar	-31	-26
Årets avskrivningar	-4	-5
Årets försäljningar/utrangeringar	8	-
Utgående ackumulerade avskrivningar	-27	-31
Ingående nedskrivningar	-2	-2
Årets nedskrivningar	2	-
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-	-2
Bokfört värde vid årets slut	44	43

NOT 19. Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav

Mkr	2013-12-31	2012-12-31
Ingående anskaffningsvärde	402	249
Årets försäljningar	-155	-
Årets investeringar	36	164
Årets värdeförändring	1	-19
Omklassificering	-175	8
Bokfört värde vid årets slut	109	402

Andra långfristiga värdepapper utgörs av Exeger 22 Mkr, Eolus Vind AB 18 Mkr och övriga andelar 32 Mkr samt 28 Mkr i K-försäkringar pantsatta för framtida åtaganden. Fordringar i intressebolag ingår med totalt 8 Mkr. Under året har innehaven i Platzer och Triventus AB avyttrats. 175 Mkr i specialinlåning har omklassificerats till kortfristiga fordringar.

Långfristiga fordringar

Mkr	2013-12-31	2012-12-31
Ingående anskaffningsvärde	398	354
Nya fordringar	88	63
Omklassificeringar till kortfristigt	-13	-6
Amorteringar	-82	-13
Bokfört värde vid årets slut	391	398

Långfristiga fordringar utgörs främst av reversfordringar. Vägda genomsnittliga effektiva räntesatser på räntebärande långfristiga fordringar uppgick till 3,59 % (2,88). Samtliga långfristiga fordringar följer betalningsplan. Inga nedskrivningsbehov anses föreligga för långfristiga fordringar. Det föreligger inga förfallna långfristiga fordringar.

NOT 20. Immateriella omsättningstillgångar

Mkr	2013-12-31	2012-12-31
Elcertifikat		
Redovisat värde vid årets början	49	23
Årets produktion	53	31
Årets makulering	-4	-3
Årets förvärv	-	-
Årets försäljning	-32	-12
Orealiserade värdeförändringar	-8	10
Bokfört värde vid årets slut	58	49

Elcertifikaten värderas till verkligt värde motsvarande IFRS värdenivå 2.

NOT 21. Kundfordringar

Mkr	2013-12-31	2012-12-31
Kundfordringar	28	26
Avgår reservering för värdeminskning i fordringar	-10	-9
Bokfört värde vid årets slut	18	17

Avsättningar för osäkra fordringar

Mkr	2013-12-31	2012-12-31
Avsättningar vid årets början	-9	-7
Konstaterade förluster	1	2
Reservering för befarade förluster	-3	-5
Återförda outnyttjade belopp	1	1
Avsättningar vid årets slut	-10	-9

Förfallna kundfordringar mer än två månader är 10 Mkr (9).

NOT 22. Övriga fordringar

Mkr	2013-12-31	2012-12-31
Fordringar avseende fastighetsaffärer	-	123
Övriga fordringar	192	17
Reversfordringar	-	91
Bokfört värde vid årets slut	192	231

Övriga fordringar avser främst en specialinlåning om 175 Mkr vilken tidigare utgjort en långfristig fordran.

NOT 23. Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Mkr	2013-12-31	2012-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	3	2
Förutbetalda driftkostnader	32	20
Förutbetalda administrationskostnader	26	20
Förutbetalda kostnader i samband med affärer	1	31
Förutbetalda hyreskostnader	7	7
Upplupna ränteintäkter	10	15
Bokfört värde vid årets slut	80	95

NOT 24. Andelar

Mkr	2013-12-31	2012-12-31
Ingående anskaffningsvärde	188	52
Årets investeringar	219	282
Årets försäljningar	-360	-146
Bokfört värde vid årets slut	47	188

Andelarna består av innehav i bostadsrättsföreningar.

NOT 25. Likvida medel

Mkr	2013-12-31	2012-12-31
Likvida medel	384	194
Beviljat belopp	400	400
Utnyttjad belopp	-	-
Disponibelt belopp checkräkningskredit	400	400
Disponibel likviditet	784	594

Därtill finns beviljade ännu ej nyttjade byggnadskreditiv om 1 725 Mkr (495).

NOT 26. 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 2012-12-31	17 250 000	154 750 000	172 000 000	2 000 000	170 000 000	1,00
Återköp				1 200 000	-1 200 000	
Indragning	-			-2 000 000		
Antal 2013-12-31	17 250 000	152 750 000	170 000 000	1 200 000	168 800 000	1,00

Aktiekapitalet i Wallenstam AB består av 17 250 000 A-aktier med tio röster vardera, samt 152 750 000 B-aktier med en röst vardera. På balansdagen uppgick antalet återköpta aktier till 1 200 000. Under 2013 har 1 200 000 aktier återköpts till en genomsnittkurs om 89,65 kr.

Föreslagen utdelning för verksamhetsåret 2013 är 2,00 kr per aktie (1,25).

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	2013	2012
Årets resultat exkl andel hänförligt till innehavare utan bestämmande inflytande, Mkr	1 277	1 927
Antal utestående aktier på balansdagen, tusental	168 800	170 000
Resultat per aktie, kr	7,5	11,3

Utspädning förekommer ej

NOT 27. Uppskjuten skatt

Mkr	2013-12-31		2012-12-31	
	Underlag	Skatt 22 %	Underlag	Skatt 26,3 %
Uppskjuten skattefordran				
Vid årets ingång	5 145	1 131	4 131	1 086
Årets förändring underskottsavdrag	271	60	443	117
Avyttrade underskott	-3	-1	-1	-
Förvärvade underskott	-	-	-	-
Justering skatt tidigare år	111	25	483	127
Pensionsåtagande tryggade via kapitalförsäkring	5	1	4	1
Temporära skillnader derivat	-337	-74	70	18
Temporära skillnader aktieinnehav	-4	-1	-	-
Temporära skillnader vindkraftverk	150	33	-	-
Ej värderat underskott	-6	-1	-	-
Omrubricering	-	-	15	4
Vid årets utgång	5 332	1 173	5 145	1 353
Omvärdering till 22 %				-222
Vid årets utgång enligt balansräkningen	5 332	1 173	5 145	1 131

I uppskjuten skattefordran ingår värderade underskottsavdrag om totalt 1 076 Mkr (1 017) vilket motsvarar koncernens samtliga svenska underskottsavdrag.

Mkr	2013-12-31		2012-12-31	
	Underlag	Skatt 22 %	Underlag	Skatt 26,3 %
Uppskjuten skatteskuld				
<i>Fastigheter</i>				
Vid årets ingång	13 525	2 975	12 770	3 358
Årets ombyggnationer	253	56	188	49
Årets avskrivningar	227	50	221	58
Nedskrivningar och reverseringar	18	4	-38	-10
Årets värdeförändring	605	133	1 198	315
Årets återläggning p.g.a. försäljning	-1 140	-251	-811	-213
Justering skatt tidigare år	-23	-5	38	10
Skatt undantagen p.g.a. tillgångsförvärv	11	2	-	-
Förvärv under året	121	27	323	85
Vid årets utgång	13 597	2 991	13 889	3 652
Avgår, hänförligt till tillgångsförvärv	-121	-27	-364	-96
Vid årets utgång	13 476	2 964	13 525	3 557
Omvärdering till 22 %				-582
Vid årets utgång enligt balansräkningen	13 476	2 964	13 525	2 975
<i>Finansiella instrument och aktier</i>				
Vid årets ingång	-	-	7	2
Årets värdeförändring	-	-	-7	-2
Omrubricering	-	-	-	-
Vid årets utgång enligt balansräkning	-	-	-	-
<i>Vindkraftverk</i>				
Vid årets ingång	739	162	203	53
Årets överavskrivningar	304	67	504	133
Årets värdeförändring	-13	-3	17	4
Förvärv under året	-	-	-	-
Omvärdering av andelar i utländska dotterbolag	-12	-3	2	1
Övriga justeringar	-3	-1	-2	-1
Omrubricering	-	-	15	4
Vid årets utgång	1 015	222	739	194
Omvärdering till 22 %				-32
Vid årets utgång enligt balansräkning	1 015	222	739	162
Netto uppskjuten skatt				
Vid årets ingång	9 120	2 006	8 850	2 327
Årets förändring	39	8	270	71
Vid årets utgång	9 159	2 014	9 120	2 398
Omvärdering till 22 %				-392
Vid årets utgång enligt balansräkning	9 159	2 014	9 120	2 006

NOT 28. Övriga avsättningar

Mkr	2013-12-31	2012-12-31
Kapitalvärde av pensionsåtaganden	28	23
Övriga	2	5
Bokfört värde vid årets slut	30	28

NOT 29. Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Mkr	2013-12-31	2012-12-31
Upplupna lönekostnader	31	25
Upplupna räntekostnader	63	63
Upplupna driftkostnader	48	68
Upplupna administrationskostnader	41	8
Förutbetalda hyresintäkter	160	148
Upplupna kostnader i samband med fastighetsaffärer	2	6
Bokfört värde vid årets slut	345	318

NOT 30. Ställda säkerheter

Mkr	2013-12-31	2012-12-31
Fastighetsinteckningar avseende fastighetsbundna krediter	16 262	15 407
Pensionsåtagande	28	23
Vindkraftverk	1 603	1 556
Spärrade bankmedel	7	-
Summa ställda säkerheter	17 900	16 986

NOT 31. Eventualförpliktelser

Ansvaret finns för att investeringsmoms i lokaler avseende momspliktiga hyresgäster ska återläggas då lokal uthyres till icke momspliktigt hyresgäst. Beloppet går ej att fastställa.

Övriga eventualförpliktelser avser delägaransvar för samfällighetsföreningars skulder om 0 Mkr (4) samt garantiförbindelse Fastigo 2 Mkr (2).

NOT 32. 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.

Mkr	2013	2012
Justeringsposter ej kassaflödespåverkande		
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	-703	-1 406
Realiserat resultat försäljning övriga tillgångar	-7	-18
Av- och nedskrivningar	180	159
Övriga justeringar	-	3
	-530	-1 262
Erhållna räntebetalningar och räntebidrag		
Erhållna ränteintäkter	40	48
Erhållna räntebidrag	-508	0
Realiserade finansiella derivat	-2	2
	-470	50
Förvärv av fastigheter och byggnadsinvesteringar		
Årets investeringar	-2 601	-1 710
	-2 601	-1 710
Försäljning av fastigheter och materiella anläggningstillgångar		
Försäljning av fastigheter och andelar	2 046	1 989
Omkostnader	-73	-186
	1 973	1 803
Likvida medel		
Kassa och bank	384	194
Outnyttjade krediter vid årets slut	400	400
	784	594
Checkräkningskredit totalt	400	400

NOT 33. 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. Upplýsningar avseende tillgångsförvärv och försäljningar av fastigheter framgår av not 17.

MODERBOLAGETS RESULTATRÄKNING

Mkr	Not	2013	2012
Förvaltningsintäkter	2	194	271
Förvaltning- och administrationskostnader	3, 4, 5, 6	-330	-305
Hysesintäkter		60	76
Driftkostnader	7	-43	-28
Avskrivningar fastigheter	12	-6	-6
Utrangering fastighet	12	-30	-
Rörelseresultat		-155	8
Resultat från andelar i koncernföretag	8, 13	2 918	3 201
Ränteintäkter och liknande resultatposter	9	699	861
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-769	-867
Orealiserad värdeförändring derivatinstrument		337	-70
Finansnetto		3 185	3 125
Resultat före skatt		3 030	3 133
Koncernbidrag		-610	-247
Skatt på årets resultat	10	49	168
Årets resultat		2 469	3 054
Totalresultat		2 469	3 054

MODERBOLAGETS BALANSRÄKNING

Mkr	Not	2013-12-31	2012-12-31
TILLGÅNGAR			
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Immateriella anläggningstillgångar	11	7	8
Summa immateriella anläggningstillgångar		7	8
Materiella anläggningstillgångar	12		
Förvaltningsfastigheter		893	845
Inventarier		15	14
Summa materiella anläggningstillgångar		908	859
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar dotterföretag	13, 14, 15	6 334	6 842
Fordringar hos övriga koncernföretag	13	11 325	9 502
Finansiella derivatinstrument	16	74	2
Andra långfristiga värdepappersinnehav	13	61	212
Uppskjuten skattefordran	20	423	374
Summa finansiella anläggningstillgångar		18 217	16 932
Summa anläggningstillgångar		19 132	17 799
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Finansiella derivatinstrument	16	1	-
Övriga fordringar		176	2
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	17	44	61
Likvida medel	18	301	166
Summa omsättningstillgångar		522	229
Summa tillgångar		19 654	18 028
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
BUNDET EGET KAPITAL			
Aktiekapital	19	170	172
Reservfond		122	120
Summa bundet eget kapital		292	292
FRITT EGET KAPITAL			
Balanserad vinst		4 845	2 112
Årets resultat		2 469	3 054
Summa fritt eget kapital		7 314	5 166
Summa fritt eget kapital		7 606	5 457
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	21	30	627
Skulder till övriga koncernföretag		3 605	6 015
Avsättning för pensioner		28	23
Finansiella derivatinstrument	16	229	490
Övriga skulder		26	42
Summa långfristiga skulder		3 918	7 197
KORTFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	21	7 965	5 249
Finansiella derivatinstrument	16	3	7
Leverantörsskulder		53	26
Övriga skulder		22	15
Upplupna kostnader förutbetalda intäkter	22	87	77
Summa kortfristiga skulder		8 130	5 374
Summa eget kapital och skulder		19 654	18 028
STÄLLDA SÄKERHETER			
ANSVARSFÖRBINDELSER	23	3 651	3 239
	24	8 891	10 249

MODERBOLAGETS FÖRÄNDRING EGET KAPITAL

Mkr	Bundet eget kapital		Fritt eget kapital	Summa eget kapital
	Aktiekapital	Reservfond		
Förändring eget kapital 2012				
Belopp vid årets ingång	115	120	2 500	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	5 165	5 457
Förändring eget kapital 2013				
Belopp vid årets ingång	172	120	5 165	5 457
Årets resultat	-	-	2 469	2 469
Transaktioner med bolagets ägare				
Fondemission	-2	2	-	-
Utdelning	-	-	-212	-212
Återköp/försäljning egna aktier (inklusive kostnader)	-	-	-108	-108
Belopp vid årets utgång	170	122	7 314	7 606

MODERBOLAGETS KASSAFLÖDESANALYS

Mkr	Not	2013	2012
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat fastighetsförvaltningen		-155	8
Justeringsposter ej kassaflödespåverkande	25	83	47
Utdelning från dotterbolag		3 450	3 349
Erhållna räntebetalningar och räntebidrag		700	861
Betalda räntor		-760	-877
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		3 318	3 388
Förändring av rörelsekapital			
Kortfristiga fordringar		1	-6
Kortfristiga skulder		34	-42
Kassaflöde från den löpande verksamheten		3 353	3 340
Investeringsverksamheten			
Förvärv av fastigheter		-	-4
Förvärv andelar		-503	-1 475
Uttag/insatt andelar		481	-811
Byggnadsinvesteringar		-85	-15
Försäljning av fastigheter/inventarier/immateriella tillgångar		-	-
Investering av fastigheter/inventarier/immateriella tillgångar		-7	-6
Summa investeringar		-114	-2 311
Finansieringsverksamheten			
Återköp av egna aktier		-108	-126
Koncernbidrag		-610	-247
Utdelning		-212	-206
Upptagna långfristiga skulder		3 173	1 609
Amortering lån		-1 094	-2 799
Förändring långfristiga fordringar		-20	-
Förändring skulder koncernbolag		-2 410	-117
Förändring fordringar koncernbolag		-1 823	1 012
Summa finansiering		-3 104	-874
Förändring likvida medel		135	155
Likvida medel vid årets början		166	11
Årets förändring		135	155
Likvida medel vid årets slut		301	166
Outnyttjad checkkredit vid årets slut		400	400
Disponibel likviditet		701	566

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.

Skillnader mellan koncernens och moderföretagets redovisningsprinciper

RFR 2 anger att en juridisk person ska tillämpa samma IFRS/IAS som tillämpas i koncernredovisningen 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.

Skillnaderna mellan koncernens och moderföretagets redovisningsprinciper framgår nedan. De efterföljande angivna redovisningsprinciperna för moderföretaget har tillämpats konsekvent på samtliga perioder som presenteras i moderföretagets finansiella rapporter.

Ändrade redovisningsprinciper

Under året har det inte antagits några nya principer eller lagar som 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 av förvaltningstjänster gentemot dotterföretag. Dessa intäkter redovisas i den period de avser. För dotterföretag som är kommanditbolag där moderföretaget är bolagsman erhåller moderföretaget ersättning för utförda förvaltningsinsatser i form av vinstdelning. Detta är en förändring mot tidigare år vad avser presentation mellan "förvaltningsintäkter" respektive "resultat från andelar i koncernföretag". Förändringen innebär ingen resultatpåverkan utan är en förskjutning mellan förvaltningsintäkter och utdelning. Tidigare år har omräknats.

Utdelningar

Som intäkt från dotterföretag 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.

Anteciperade utdelningar

Anteciperad utdelning från dotterföretag redovisas i de fall moderbolaget ensamt har rätt att besluta om utdelningens storlek och moderbolaget har fattat beslut om utdelningens storlek innan moderbolaget publiceras sina finansiella rapporter.

Förvaltningsfastigheter

Moderbolagets förvaltningsfastigheter värderas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerade planerliga avskrivningar över nyttjandeperioden och med erforderliga nedskrivningar. Planerliga avskrivningar görs med en procent på byggnader.

Anskaffningsvärdet utgörs av förvärvspris, lagfartskostnader och värdehöjande förbättringsåtgärder. Den ränta som uppkommer under produktionstiden 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 belastar resultatet.

Värdering av förvaltningsfastigheter

Redovisat värde för förvaltningsfastigheter och inventarier prövas beträffande 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 dotterföretag

Andelar i dotterföretag redovisas i moderbolaget till anskaffningsvärde-metoden.

I de fall redovisat värde på andelarna överstiger dotterföretagens 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 dotterföretag uppkomma varvid justering av bokfört värde på aktier i dotterföretag kan bli aktuellt. Dessa transaktioner redovisas i balansräkningen motsvarande reglerna i RR 1:00 punkt 38.

Finansiella instrument

Moderbolag som omfattas av koncernredovisning skall 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 och aktieägartillskott

Wallenstam AB redovisar erhållna respektive lämnade koncernbidrag som bokslutsdisposition i resultaträkningen.

Aktieägartillskott redovisas hos moderbolaget (givaren) som en ökning av aktiers bokförda värde och hos dotterföretaget (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 dotterföretag.

Ansvarsförbindelser

Moderföretagets finansiella garantiavtal består i huvudsak av borgensförbindelser till förmån för dotterföretag och intressebolag. Finansiella garantier innebär att bolaget har ett åtagande att ersätta innehavaren av ett skuldinstrument för förluster som denne ådrar sig på grund av att en angiven gäldenär inte fullgör åtaganden, betalningar, enligt avtalsvillkoren. Ansvarsförbindelser till förmån för dotterföretag, är finansiellt garantiavtal och redovisas i enlighet med RFR 2 Redovisning för juridiska personer, det vill säga 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 191 Mkr (271) intäkter från koncernbolag.

NOT 3. Löner, andra ersättningar och sociala kostnader

Mkr	Grundlön	Förmåner	Rörliga ersättningar	Sociala kostnader	Pensionskostnader
2013					
Styrelsens ordförande	0,6	-	-	0,2	-
Styrelseledamöter	0,6	-	-	0,2	-
Totalt styrelsearvode	1,2	-	-	0,4	-
Vd i moderbolaget	4,0	0,9	-	2,3	1,6
Vice vd:ar 3 personer	9,2	1,6	-	4,4	3,2
Andra ledande befattningshavare 2 personer	2,1	0,6	-	1,1	1,1
Övriga anställda	93,9	18,1	-	36,2	12,2
Summa	110,4	21,2	-	44,4	18,1
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
Vice vd:ar 3 personer	12,1	0,4	-	4,8	3,1
Andra ledande befattningshavare 2 personer	1,8	-	-	0,9	1,0
Övriga anställda	84,5	3,8	-	28,3	10,2
Summa	103,1	4,7	-	36,3	15,7

Se koncernens not 7 för uppgifter om ersättningar, pensioner och avgångsvederlag samt ersättning till ledande befattningshavare.

NOT 4. Medelantal anställda, m m

	2013		2012	
	Medel- antal anställda	Varav kvinnor	Medel- antal anställda	Varav kvinnor
Antal anställda	193	109	187	105
2013-12-31				
	Antal	Varav kvinnor	Antal	Varav kvinnor
Styrelseledamöter	5	2	5	2
Vd och ledande befattningshavare	7	2	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 19 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.

I slutet av 2012 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.

Under året har Wallenstam förvärvat en mindre aktiepost motsvarande 12 Mkr i bolag där Wallenstams styrelseordförande är styrelseledamot.

NOT 6. Förvaltnings- och administrationskostnader

Förvaltnings- och administrationskostnaderna uppgår till 330 Mkr (305). 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 41 Mkr (20).

Wallenstam anlitar Deloitte (2012 Ernst & Young) för revision och koncernens samtliga kostnader hanteras av moderbolaget och fördelas därefter ut till dotterbolagen.

Mkr	2013	2012
Revisionsuppdrag	0,7	1,0
Revisionsnära rådgivning	-	0,3
Skatterådgivning	-	0,1
Övriga uppdrag	-	0,2
Summa	0,7	1,6

NOT 7. Driftkostnader

Mkr	2013	2012
Bränslekostnader	3	3
Övriga driftkostnader	9	6
Underhållskostnader	24	12
Tomträtt/arrende	1	-
Fastighetsskatt	6	6
Summa driftkostnader	43	28

NOT 8. Resultat från andelar i koncernföretag

Avser resultat från dotterbolag med 688 Mkr (199). Resultat från försäljning DB andelar 50 Mkr (-). Nedskrivning av dotterbolagsandelar har skett under året med 541 Mkr (161). Återförd nedskrivning av dotterbolagsandelar 9 Mkr (12). Utdelning från dotterbolag med sammanlagt 2 712 Mkr (3 150).

NOT 9. Ränteintäkter, -kostnader och liknande poster

Av finansiella intäkter och kostnader uppgår ränteintäkter från fordringar hos koncernföretag till 680 Mkr (841) och räntekostnader från skulder hos koncernföretag till 472 Mkr (554).

NOT 10. Skatt på årets resultat

Skatt redovisad i resultaträkningen

Mkr	2013	2012
Aktuell skatt	-	-
Uppskjuten skatt	49	168
Summa skatt	49	168
Redovisat resultat före skatt	2 420	2 886
Skatt enligt gällande skattesats	-532	-759
Skatteeffekt av:		
Ej avdragsgilla kostnader/skattefria intäkter	-10	-7
Justering skatt föregående år	-8	200
Utdelning	596	828
Uppskjuten skatt p.g.a. förvärv av kommanditbolag	-5	-22
Uppskjuten skatt p.g.a. avyttring av kommanditbolag	7	-
Pensionsåtagande tryggade via kapitalförsäkring	1	1
Skatt på årets resultat 22 % (26,3 %)	49	241
Omvärdering uppskjuten skatt 22 %	-	-73
Skatt på årets resultat i resultaträkningen	49	168

NOT 10. Skatt på årets resultat, forts.

Fördelning av uppskjuten och aktuell skatt

Mkr	2013		2012	
	Underlag akt. skatt	Uppskjuten skatt	Underlag akt. skatt	Uppskjuten skatt
Resultat före skatt	2 420	-	2 886	-
Skattemässigt avdragsgilla avskrivningar	-30	30	-28	28
Återläggning värdeminskningssavdrag p.g.a. sålda fastigheter	68	-68	20	-20
Ej avdragsgilla kostnader/skattefria intäkter	-292	337	98	-70
Utdelning	-2 712	-	-3150	-
Pensionsåtagande tryggade via kapitalförsäkring	-	-5	-	-4
Justering skatt föregående år	-	36	-335	-425
Uppskjuten skatt p.g.a. avyttring av kommanditbolag	-	-31	-	-
Uppskjuten skatt p.g.a. förvärv av kommanditbolag	-	23	-	85
Löpande skattemässigt resultat	-546	322	-509	-406
Årets utnyttjande av underskottsavdrag	546	-546	509	-509
Skattepliktigt resultat	-	-224	-	-915
Skatt på årets resultat 22 % (26,3 %)	-	49	-	241
Omvärdering uppskjuten skatt 22 %	-	-	-	-73
Skatt på årets resultat i resultaträkningen		49		168

NOT 11. Immateriella anläggningstillgångar

Immateriella anläggningstillgångar avser aktiverade kostnader för programvaror.

Mkr	2013-12-31	2012-12-31
Ingående anskaffningsvärde	36	33
Årets investeringar	2	3
Årets försäljningar/utrangeringar	-5	-
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	33	36
Ingående avskrivningar	-28	-24
Årets försäljningar/utrangeringar	5	-
Årets avskrivningar	-3	-4
Utgående ackumulerade avskrivningar	-26	-28
Bokfört värde vid årets slut	7	8

NOT 12. Materiella anläggningstillgångar

Förvaltningsfastigheter		
Mkr	2013-12-31	2012-12-31
Ingående anskaffningsvärde	660	646
Årets investeringar	84	14
Årets utrangeringar	-33	-
Årets försäljningar	-	-
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	711	660
Ingående avskrivningar	-52	-45
Årets avskrivningar	-6	-7
Årets återläggning utrangeringar	3	-
Årets försäljningar	-	-
Utgående ackumulerade avskrivningar	-55	-52
Bokfört värde byggnad	656	608
Mark		
Ingående anskaffningsvärde	237	232
Årets investeringar	-	5
Årets försäljningar	-	-
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	237	237
Bokfört värde mark	237	237
Bokfört värde fastighet vid årets slut	893	845
Taxeringsvärden		
Byggnad	504	509
Mark	323	330
Summa taxeringsvärde	827	839
Inventarier		
Mkr	2013-12-31	2012-12-31
Ingående anskaffningsvärde	44	41
Årets investeringar	5	3
Årets försäljningar/utrangeringar	-8	-
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	41	44
Ingående avskrivningar	-30	-25
Årets avskrivningar	-4	-5
Årets försäljningar/utrangeringar	8	-
Utgående ackumulerade avskrivningar	-26	-30
Bokfört värde vid årets slut	15	14

NOT 13. Finansiella anläggningstillgångar

Andelar i dotterföretag		
Mkr	2013-12-31	2012-12-31
Ingående anskaffningsvärde	8 182	6 123
Uttag/insättning eget kapital	-481	-289
Försäljning	-	-
Förvärv	503	1 475
Likvidation	-	-227
Lämnade aktieägartillskott	-	1 100
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	8 204	8 182
Ingående nedskrivningar	-1 340	-1 418
Årets försäljning	-	-
Årets nedskrivning	-539	-161
Likvidation	-	227
Årets återförda nedskrivning	9	12
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-1 870	-1 340
Utgående bokfört värde	6 334	6 842

Fordringar hos övriga koncernföretag

Fordringar hos övriga koncernföretag är långfristiga och förväntas fortlöpa för att hantera likvidflödet i dotterbolagen. Moderbolaget har upptagit ränteswappar för koncernbolags räkning.

Vägda genomsnittliga räntesatser på fordringar uppgick till:

%	2013	2012
Fordringar hos dotterföretag	3,59	3,51

Andra långfristiga värdepappersinnehav		
	2013-12-31	2012-12-31
Ingående anskaffningsvärde	212	207
Årets investering	24	3
Årets omvärdering	-	2
Omföring till kortfristig fordran	-175	-
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	61	212

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
Svensk NaturEnergi AB	556618-8552	Göteborg	100	1 000	1 105
Wallenstam Stacken AB	556720-9910	Göteborg	100	100 000	1 246
KB Myran nr 193	916446-7905	Göteborg	100	1	-
KB Myran nr 510	969666-6818	Göteborg	100	1	-
KB Myran nr 347	969614-6381	Göteborg	100	1	-
KB Myran nr 325	916852-6961	Göteborg	100	1	13
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 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	-
KB Myran nr 272	916775-5702	Göteborg	100	1	113
KB Myran nr 232	916774-6339	Göteborg	100	1	89
KB Gårda-Stampen	969646-4065	Göteborg	100	1	358
KB Myran nr 271	916775-5967	Göteborg	100	1	69
KB Myran nr 178	916614-5475	Göteborg	100	1	47
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	-
Xuleh Rådmanbacken KB	969690-0878	Göteborg	100	1	-
Xuleh New York 1 KB	969690-0761	Göteborg	100	1	61
KB Myran nr 185	916564-2639	Göteborg	100	1	-
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	-
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	-
KB Myran nr 265	916644-2526	Göteborg	100	1	-
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	66

6 334

Wallenstam AB har under året förvärvat andelarna i Rikshem Göteborg KB som har bytt namn till KB Gårda-Stampen, samt sålt andelarna i 17 KB med fastigheter belägna i Helsingborg till Rikshem. Bolaget är komplementär i ovanstående KB.

NOT 15. Andelar i övriga koncernföretag

Avser 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	2013-12-31		2012-12-31	
	Tillgångar	Skulder	Tillgångar	Skulder
Långfristiga derivatinstrument				
Ränteswapkontrakt				
kassaflödessäkringar	74	229	2	490
Kortfristiga derivatinstrument				
Ränteswapkontrakt				
kassaflödessäkringar	1	3	-	7
	75	232	2	497

Mkr	2013-12-31	2012-12-31
Förfallostruktur finansiella derivatinstrument		
0-3 mån		1
3 mån-1 år		2
1-5 år	103	171
>5 år	51	317
Summa	157	495

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 2012-12-31	17 250 000	154 750 000	172 000 000	2 000 000	170 000 000	
Återköp				1 200 000	-1 200 000	
Indragning	-	-2 000 000		-2 000 000		
Antal 2013-12-31	17 250 000	152 750 000	170 000 000	1 200 000	168 800 000	1,00

Aktiekapitalet i Wallenstam AB består av 17 250 000 A-aktier med tio röster vardera, samt 152 750 000 B-aktier med en röst vardera. På balansdagen uppgick antalet återköpta aktier till 1 200 000. Under 2013 har 1 200 000 aktier återköpts till en genomsnittskurs om 89,65 kr.

Föreslagen utdelning för verksamhetsåret 2013 är 2,00 per aktie (1,25).

NOT 20. Uppskjuten skatt

Mkr	2013-12-31	2012-12-31
Uppskjuten skatteskuld		
Skilnad bokförd/skattemässig avskrivning	76	81
Uppskjuten skattefordran		
Underskottsavdrag	458	340
Pensionsåtagande tryggade via kapitalförsäkring	7	6
Temporära skillnader derivat	34	109
Netto uppskjuten skattefordran/skuld	423	374

Samtliga underskott löper utan tidsbegränsning.

NOT 17. Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Mkr	2013-12-31	2012-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	3	1
Förutbetalda räntekostnader	14	16
Förutbetalda driftkostnader	-	-
Upplupna intäkter	27	44
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	44	61

Av upplupen intäkt avser 10 Mkr (27) fordran mot koncernbolag.

NOT 18. Likvida medel

Mkr	2013-12-31	2012-12-31
Likvida medel	301	166
Checkräkningskredit/Beviljat belopp	400	400
Checkräkningskredit/Utnyttjad del	-	-
Disponibelt belopp	400	400
Disponibel likviditet	701	566

NOT 21. Skulder till kreditinstitut

Mkr	2013-12-31	2012-12-31
Långfristiga lån		
Banklån	30	627
Kortfristiga lån		
Banklån	7 965	5 249
	7 995	5 876

NOT 21. Skulder till kreditinstitut, forts.

Låneavtalens förfallostruktur	2013-12-31	2012-12-31
	Belopp, Mkr	Belopp, Mkr
0-3 mån	2 821	1 658
3 mån-1 år	5 144	3 591
1-2 år	30	597
2-3 år	-	30
Summa	7 995	5 876

Ränteförfallostruktur	2013-12-31		2012-12-31	
	Belopp, Mkr	Medel-ränta, %	Belopp, Mkr	Medel-ränta, %
0-3 mån	-1 103	-6,23	-3 217	-0,34
3 mån-1 år	1 213	2,60	1 671	2,53
1-2 år	630	1,67	1 372	3,32
2-3 år	850	3,56	550	3,69
3-4 år	600	3,02	950	3,58
4-5 år	500	2,99	620	3,03
5-6 år	530	3,05	400	2,98
6-7 år	800	2,98	530	3,05
7-8 år	1 000	3,26	700	3,08
8-9 år	1 400	2,53	1 000	3,26
>9 år	1 575	2,69	1 300	2,48
Summa	7 995	4,06	5 876	4,87

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. De av moderbolaget upptagna räntederivat för dotterbolagens räkning har hänförs till respektive dotterbolag och ingår därför i koncernmellanhavanden. Skälet härför är att upptagna räntederivat ej är hänförliga till moderbolaget utan till respektive dotterbolags finansiering.

Outnyttjad checkräkningskredit uppgår till 400 Mkr (400).

%	2013	2012
Vägda genomsnittliga effektiva räntesatser på lån uppgick till:		
Lån	4,6	4,3
Checkräkningskredit	2,1	3,0

Redovisade och verkliga värden på övriga skulder överensstämmer.

Skulder till övriga koncernföretag

Skulder hos övriga koncernföretag har ej för avsikt att amorteras utan förväntas löpa på för att hantera likvidflödet i dotterbolagen.

NOT 22. Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Mkr	2013-12-31	2012-12-31
Upplupna lönekostnader	31	25
Upplupna räntekostnader	43	34
Upplupna driftkostnader	7	1
Förutbetalda hyresintäkter	1	8
Upplupna administrationskostnader	5	9
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	87	77

NOT 23. Ställda säkerheter

Mkr	2013-12-31	2012-12-31
Fastighetsinteckningar	1 197	797
Interna reverser jämte fastighetsinteckningar	2 426	2 419
Pantsatt kapitalförsäkring	28	23
Summa ställda säkerheter	3 651	3 239

NOT 24. Ansvarsförbindelser

Borgensförbindelser för koncernbolag uppgår till 8 686 Mkr (9 825). Övriga ansvarsförbindelser avser komplementäransvar för kommanditbolagens externa skulder 205 Mkr (424).

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	2013	2012
Justeringsposter ej kassaflödespåverkande		
Upplupna ej inbetalda hyresintäkter	-1	-4
Upplupna ej utbetalda driftkostnader	-	-
Upplupna ej utbetalda förvaltnings- och administrationskostnader	41	36
Avskrivning/Utrangering	43	15
	83	47
Likvida medel	301	166
Outnyttjade krediter vid årets slut	400	400
	701	566
Checkräkningskredit totalt	400	400

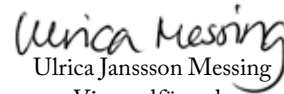
Resultat- och balansräkningar kommer att föreläggas årsstämman 29 april 2014.

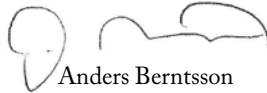
Såvitt vi känner till är årsredovisningen upprättad i överensstämmelse med god redovisningssed för aktiemarknadsbolag. Lämnade uppgifter stämmer med de faktiska förhållandena och ingenting av väsentlig betydelse är utelämnat som skulle kunna påverka den bild av bolaget som skapats av årsredovisningen.

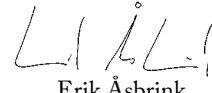
Göteborg 7 mars 2014

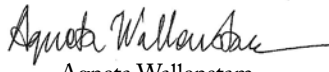
Wallenstam AB (publ)

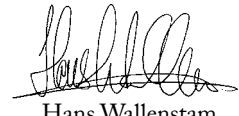

Christer Villard
Styrelseordförande


Ulrica Jansson Messing
Vice ordförande


Anders Berntsson
Styrelseledamot


Erik Åsbrink
Styrelseledamot


Agneta Wallenstam
Styrelseledamot


Hans Wallenstam
Verkställande direktör

Min revisionsberättelse avseende denna årsredovisning och koncernredovisning har avgivits 7 mars 2014.


Harald Jagner
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 räkenskapsåret 2013-01-01-2013-12-31. Bolagets årsredovisning och koncernredovisning ingår i den tryckta versionen av detta dokument på sidorna 62-105.

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 en 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 revisionssed 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 2013 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 2013 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 koncernen.

Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen och koncernredovisningen för räkenskapsåret 2012-01-01-2012-12-31 har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 22 februari 2013 med omodifierade uttalanden i Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen.

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 räkenskapsåret 2013-01-01-2013-12-31.

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 beträffande bolagets vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed 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.

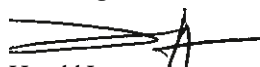
Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen och koncernredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i bolaget för att kunna bedöma om någon styrelseledamot eller verkställande direktören är ersättningsskyldig mot bolaget. Jag 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

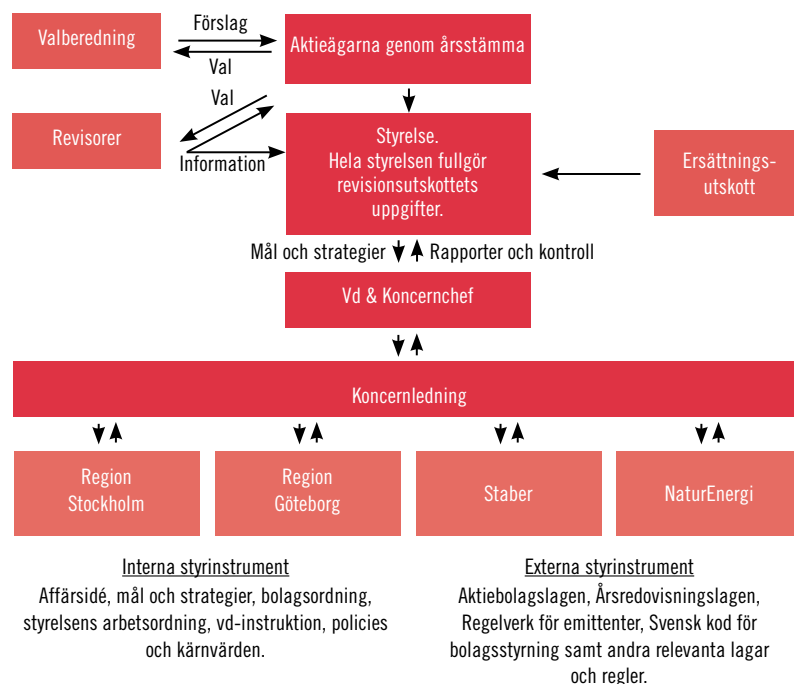
Jag tillstyrker att årsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter och verkställande direktören ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Göteborg den 7 mars 2014


Harald Jagner
Auktoriserad revisor

BOLAGSSTYRNINGSRAPPORT 2013

STRUKTUR FÖR WALLENSTAMS BOLAGSSTYRNING



PRINCIPER FÖR BOLAGSSTYRNING

Wallenstam AB är ett svenskt publikt bolag med säte i Göteborg. Bolagets aktier är noterade på NASDAQ OMX Stockholm, Large Cap. Till grund för styrningen av koncernen ligger bland annat bolagsordningen och styrelsens arbetsordning samt den svenska aktiebolagslagen och andra tillämpliga lagar, förordningar och regelverk. Wallenstam tillämpar även Svensk kod för bolagsstyrning (Koden) som förvaltas av Kollegiet för Svensk Bolagsstyrning (se www.bolagsstyrning.se). Koden bygger på principen följ eller förklara, vilket innebär att ett bolag kan avvika från en eller flera bestämmelser i Koden om motiv finns och förklaras samt vald lösning beskrivs. Wallenstam har gjort följande avvikelse från Koden under 2013:

2.3 Valberedningens sammansättning – Koden föreskriver att verkställande direktör (vd) 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 ÄGARNÄ

Wallenstamaktien är noterad på NASDAQ OMX Stockholm, Large Cap. Antalet aktieägare i Wallenstam uppgick vid årets slut till 8 067 st. Wallenstams huvudaktieägare är Hans Wallenstam som med familj och bolag innehar cirka 23 % av kapitalet och 60 % av rösterna. Utländska aktieägares andel uppgick till 11 % av kapitalet och 6 % av rösterna.

De tio största aktieägarna stod för motsvarande cirka 47 % av kapitalet och 72 % av rösterna.

Wallenstams aktiekapital uppgick per den 31 december 2013 till 170 Mkr, fördelat på 17 250 000 A-aktier (tio röster per aktie) och 152 750 000 B-aktier (en röst per aktie). Det finns inga begränsningar avseende hur många röster varje aktieägare kan avge vid bolagsstämma. Samtliga aktier har lika rätt till andel i bolagets tillgångar och resultat. Återköpta aktier saknar rösträtt liksom rätt till utdelning. Wallenstams börsvärde uppgick vid årets slut till 16 533 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 (årsstämma) 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 revisorer. Till årsstämmans uppgifter hör också att fastställa bolagets och koncernens balans- och resultaträkningar samt att besluta om disposition av resultatet av verksamheten, ansvarsfrihet för styrelseledamöter och vd och inrättande av valberedning.

Kallelse till årsstämman sker genom annonsering i Post- och Inrikes Tidningar samt på bolagets webbplats. Att kallelse har skett ska också annonseras i Göteborgs-Posten och Svenska Dagbladet. Av kallelsen framgår bland annat dagordning samt styrelsens och valberedningens förslag till beslut. 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 23 april 2013 i Göteborg deltog/representerades 168 aktieägare. Dessa representerade cirka 50 % av antalet aktier och cirka 74 % av det totala antalet röster i bolaget. Vid årsstämman var styrelsen, vd, koncernledningen och bolagets revisor närvarande.

Följande beslut fattades av årsstämman 23 april 2013:

- fastställande av koncernens och moderbolagets resultat- och balansräkningar för 2012,
- utdelning om 1,25 kr per aktie för räkenskapsåret 2012,
- arvode till styrelsen om totalt 1 250 000 kr, varav 630 000 kr till styrelsens ordförande, 230 000 kr till vice ordförande och 130 000 kr vardera till övriga ledamöter. Beloppen inkluderar ersättning för utskottsarbete,
- ansvarsfrihet för vd och styrelse,
- omval styrelseledamöterna Christer Villard, Agneta Wallenstam, Anders Berntsson, Erik Åsbrink och Ulrica Jansson Messing. Christer Villard omvaldes till styrelsens ordförande,
- nyval av Harald Jagner som revisor samt Pernilla Lihnell som revisorssuppleant, båda vid Deloitte AB,
- fastställande av riktlinjer för ersättning till ledande befattningshavare,
- minskning av aktiekapitalet genom indragning av aktier, och
- bemyndigande för styrelsen att besluta om förvärv och överlåtelse av egna aktier.

Protokoll och presentation från årsstämman finns på www.wallenstam.se/bolagsstyrning.

VALBEREDNING

Valberedningen har till uppgift att förbereda och till årsstämman lämna förslag på val av ordförande och övriga ledamöter i styrelsen, val av revisor, val av ordförande på årsstämman och arvodesfrågor.

Valberedningen väljs årligen av årsstämman intill tiden för nästkommande årsstämma. Enligt den princip som årsstämman beslutat om ingår i valberedningen 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 denna princip, att ingå i valberedningen fram till dess att ny valberedning utses.

Valberedningen inför årsstämman 2014 består av:

- Dick Brenner (valberedningens ordförande)
- Christer Villard (styrelseordförande Wallenstam AB)
- Hans Wallenstam (största aktieägare Wallenstam AB)
- Lars-Åke Bokenberger (representant för AMF)

Valberedningen har sedan årsstämman 2013 hållit tre protokollförda möten där samtliga frågor som åligger valberedningen att behandla enligt Koden har behandlats. Valberedningens förslag till årsstämman offentliggörs i samband med kallelsen till årsstämman. Valberedningen lämnar även till årsstämman ett motiverat yttrande avseende föreslagen styrelse samt en redogörelse för hur valberedningen bedrivit sitt arbete.

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 policys
- beslut om större förvärv och försäljningar av fastigheter och bolag
- 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. Styrelsens ledamöter väljs årligen på årsstämman för tiden intill slutet av nästa årsstämma.

Under 2013 har Wallenstams styrelse bestått av fem stämmodvalda ledamöter utan suppleanter. Presentation av ledamöterna finns på sid. 18. Vd ingår inte i styrelsen. Styrelsen konstituerade sig den 23 april 2013 och valde då Ulrica Jansson Messing som vice ordförande till nästa årsstämma.

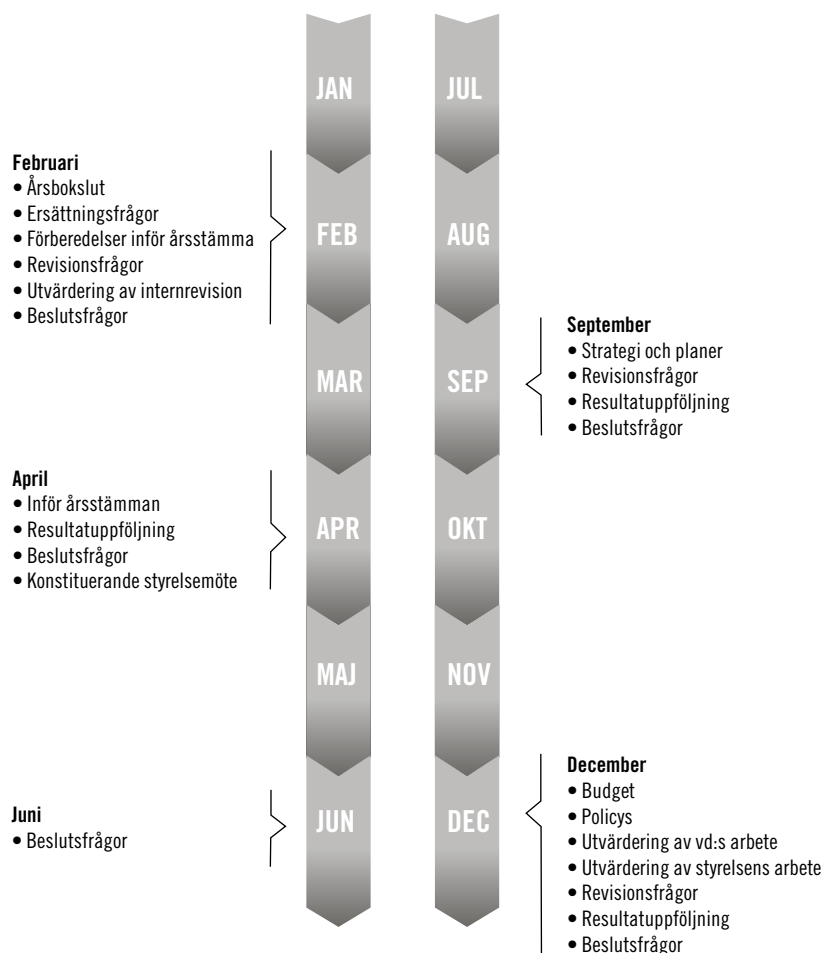
STYRELSENS UPPGIFTER

Namn	Funktion	Invald	Närvaro styrelsemöten	Närvaro revisionsutskottsmöten	Närvaro ersättningsutskottsmöten	Oberoende*
					2/2	
Christer Villard	Ordförande	1995	7/7	3/3	2/2	Ja
Ulrica Jansson Messing	Vice ordf.	2008	5/7	2/3	2/2	Ja
Anders Berntsson	Ledamot	1997	6/7	2/3		Nej
Erik Åsbrink	Ledamot	2000	4/7	3/3		Ja
Agneta Wallenstam	Ledamot	2010	7/7	3/3		Nej

* Med oberoende avses oberoende i förhållande till bolaget, bolagsledningen och bolagets större aktieägare med utgångspunkt från bestämmelser i Koden.

STYRELSENS ÅRSPLANERING UTÖVER STÅENDE PUNKTER

Såsom investeringsbeslut, lägesrapport, pågående projekt, förvaltning, likviditet och finansiering.



STYRELSENS ARBETE

Styrelsens arbete regleras bland annat av bestämmelserna i aktiebolagslagen, Kodexen och den arbetsordning som styrelsen årligen fastställer. Arbetsordningen ger ramen för beslut avseende investeringar, ekonomiska rapporter samt övriga beslutsfrågor. Arbetsordningen reglerar även arbetsfördelningen mellan styrelsen och vd.

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 2013 har styrelsen, utöver löpande kontakter, haft sju 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 även följande ärenden: information från vd avseende affärsläget, ekonomisk rapport, investeringsbeslut samt andra frågor av väsentlig betydelse för bolaget.

Ersättningsutskott

Inom styrelsen finns ett ersättningsutskott som består av styrelsens ordförande Christer Villard och vice ordförande Ulrica Jansson Messing. 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. Ersättningsutskottet har haft två protokollförda möten under 2013 där ovanstående frågor har behandlats.

Revisionsutskott

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. Revisionsutskottet har till uppgift att:

- granska, övervaka och kvalitetssäkra den finansiella rapporteringen, den interna kontrollen och koncernens riskhantering,
- utvärdera revisorsinsatsen samt granska och övervaka revisorernas opartiskhet och självständighet, och
- biträda valberedningen vid framtagande av förslag till revisorer och ersättning till dessa.

Under 2013 har revisionsutskottet sammanträtt tre gånger för att behandla ovanstående frågor.

VD OCH KONCERNLEDNING

Vd ansvarar för bolagets löpande förvaltning och leder verksamheten enligt styrelsens riktlinjer och anvisningar. Vd är föredragande i styrelsen och det åligger vd att ta fram beslutsunderlag inför styrelsemöten, föredra ärenden samt motivera sina förslag till åtgärder och beslut. Vd håller även styrelsen löpande informerad om bolagets och koncernens utveckling och finansiella ställning. En utvärdering av vd:s arbete sker regelbundet.

Wallenstams vd Hans Wallenstam är största aktieägare 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.

I Wallenstams koncernledning ingår vd, vice vd med ansvar för affärsområde Stockholm, vice vd med ansvar för affärsområde Göteborg, vice vd med ansvar för affärsområde NaturEnergi, finansdirektören, kommunikations- och HR-direktören samt den administrativa direktören. Wallenstams koncernledning presenteras på sid. 20. 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.

Ersättning till vd och koncernledning

Riktlinjer för lön och annan ersättning till bolagets ledande befattningshavare beslutas av årsstämman. Följande riktlinjer, som omfattar vd och andra personer i bolagets ledning, beslutades av årsstämman 2013:

- Ledande befattningshavare ska erbjudas 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 icke-monetära förmåner som bl a underlättar utförandet av arbetet såsom exempelvis bil, mobiltelefon och företagshälsövård. Därutöver kan även förmån i form av bostad erbjudas i enstaka fall.

- Utöver fast lön ska rörlig ersättning som belönar förutbestämda och mätbara 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.
- 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, får inte överstiga 24 månadslöner.

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

EXTERNA REVISORER

Wallenstams revisorer väljs årligen av årsstämman. Vid årsstämman 2013 valdes Harald Jagner samt Pernilla Lihnell, båda vid Deloitte AB, till revisor respektive revisorssuppleant till och med utgången av årsstämman 2014.

Revisorerna granskar styrelsens och vd:s förvaltning av bolaget och kvaliteten i bolagets redovisning. Revisorerna rapporterar resultatet av sin granskning till aktieägarna genom revisionsberättelsen, vilken framläggs på årsstämman. Därutöver lämnar revisorerna detaljerade redogörelser till styrelsen flera gånger per år. Utöver revisionen utför Deloitte 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 Deloitte AB:s oberoende. Närmare upplysningar om ersättning till revisorerna finns i koncernens not 10.

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 samt
- 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 vd-instruktion syftar till att säkerställa en sådan tydlig roll- och ansvarsfördelning till gagn för en effektiv hantering av verksamhetens risker. Av styrelsen antagna policies, såsom exempelvis finanspolicy och informationspolicy, liksom uppförandekod 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 årlig rapportering från revisorernas granskning 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, i egenskap av revisionsutskott, stämmer av riskbedömningen med bolagets revisorer och fastställer även inriktning och vid behov nödvändiga åtgärder som behöver vidtas. Wallenstams största risker har identifierats inom följande områden:

- Förvärv och försäljning av fastigheter/bolag
- Värdering av fastigheter
- Byggnationsprojekt
- 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 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 policys, riktlinjer, instruktioner och manualer.

Informations- och marknadsavdelningen ansvarar för den externa informationsgivning. Arbetet 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 revisionen som genomförs av bolagets externa 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.

ÖVERTRÄDELSE

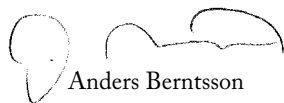
Under räkenskapsåret har inga överträdelser skett gällande regelverket vid den börs Wallenstams aktier är upptagna till handel vid eller av god sed på aktiemarknaden enligt beslut av börsens disciplinnämnd eller uttalande av Aktiemarknadsnämnden.

Denna rapport är inte en del av den formella årsredovisningen. Rapporten är upprättad i enlighet med Koden, aktiebolagslagen och årsredovisningslagen. Det innebär att rapporten begränsas till en beskrivning av hur den interna kontrollen avseende den finansiella rapporteringen är organiserad.

Göteborg den 7 mars 2014



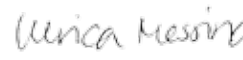
Christer Villard
Styrelseordförande



Anders Berntsson
Styrelseledamot



Agneta Wallenstam
Styrelseledamot



Ulrica Jansson Messing
Vice ordförande



Erik Åsbrink
Styrelseledamot

REVISORS YTTRANDE OM BOLAGSSTYRNINGSRAPPORTEN

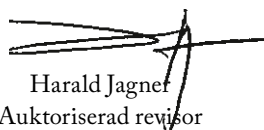
TILL ÅRSSTÄMMAN I WALLENSTAM AB (PUBL), ORG. NR. 556072-1523

Det är styrelsen som har ansvaret för bolagsstyrningsrapporten för räkenskapsåret 2013-01-01 – 2013-12-31, som ingår i den tryckta versionen av detta dokument på sidorna 107-111, 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 7 mars 2014



Harald Jagnef
Auktoriserad revisor

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
Huddinge												
• Kansliet 2	Rådsvägen 4 A, Kansligränd 1-5	2007	9 206			31			9 237	135 125		138
• Klinten 15	Klintvägen 5-11, Gamla Södertäljevägen 135-139, Chronas Väg 3	1982	3 997	525		28			4 550	44 541		67
• Paragrafen 7	Arrendatorsvägen 2-6	1949	2 970	269				10	3 249	36 333		54
• Runan 1	Drakvägen 2, Gymnasievägen 2, Lännavägen 1, Kvarnbergsplan 2-18, Solfagravvägen 1-17, Runvägen 1-3	1960	19 609	328	1 313	252			21 502	238 323		350
• Rödbetan 10	Kvarnbergsvägen 72-74, Sturevägen 29-33	1987	1 739	120					1 859	20 177		30
• Udden 8	Fullersta Torget 2-10, 17-19, Rådstuguvägen 17	1952	2 615	913	1 265	245		120	5 158	48 400		42
Innerstad												
• Cepheus 7	Kindstugatan 16	1929/1940	238	155					393	9 787		3
• Europa 10	Köpmangatan 2, Köpmantorget 10	1929/1940	373	14	32				419	11 128		11
• Forsen 1	Båtbyggargatan 66-68, Vävar Johans Gata 12-18	2005	8 216					855	9 071	222 800	2014	135
• Förtjusningen 1	Hornsbergs Strand 27 A, Nordenflychsv 76-78, Franzengatan 16	2011	9 896		240	33			10 169	324 134	2019	138
• Glädjen 14	Hornsbergs Strand 19, 21, 23, 25, Franzéng 10	2012	9 029						9 029	302 000	2019	129
• Kattryggen 22	Brännkyrkagatan 44	1929/1995	1 284			150			1 434	31 215		21
• New York 1	Sandhamnsgatan 1	1943	2 212		260				2 472	62 737		40
• Pälén 16	Hornsgatan 91, Hornskroken 1	1938/1996	3 647	469	198				4 314			57
• Skärgårdsbåten 2	Fendergatan 2,4,10	2009	3 380						3 380	99 387	2018	49
• Svallvågen 1	Rörgångargatan 22-28, Fartygsgatan 12-18, Vävar Johans Gata 29-37	2007	11 734						11 734	331 200	2015	170
• Sälgen 2	Birger Jarlsgatan 64, Rådsmansgatan 24	1927/2007		3 614	110			833	4 557	146 907		
• Urvädersklippan Mindre 4	Klevgränd 10, Urvädersgränd 11	1964	1 175	98		131		209	1 613	31 180		11
Nacka												
• Orminge 40:1	Ornövägen 20-34	1971	10 123		60	9		80	10 272	103 459		167
• Orminge 40:2	Ornövägen 10-18	1970	6 617						6 617	69 449		109
• Orminge 48:1	Utövägen 8-28	1967	10 180	82				55	10 317	102 567		120
• Älta 14:104	Stensövägen 6	2011	4 217						4 217	75 504		73
• Älta 19:1	Oxelvägen 42	1968		1 344	1 283	827		1 546	5 000	43 800		
• 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		528		20	25 589	247 522		320
• Älta 24:3	Oxelvägen 1	1971						1 007	1 007	6 424		
• Älta 25:1	Oxelvägen 26, 28, 30, 32, 34, 36, 38, 40	1966	12 598	135		523		16	13 272	124 471		163
• Älta 27:3	Ältavägen 202	1993	4 711	431	534	70			5 746	67 922		73
Vällingby												
• Hälslaget 2	Ullångergatan 5	1953	3 840	51		79		6	3 976	50 834	2022	71
• Hälslaget 3	Ullångergatan 7-19	1953	3 020	201		113			3 334	38 900	2022	49
• Hängmappen 1	Multrågatan 34-50	1953	4 033	238		78			4 349	51 507	2021	59
• Kontot 1	Multrågatan 19-25	1958	11 479	39	124				11 642	148 269	2017	144
• Kontot 2	Multrågatan 27-29	2007	5 009						5 009	21 411	2016	73
• Kortregistret 2	Multrågatan 88-106	1953	4 039	251		115			4 405	51 818	2021	67
• Kortregistret 3	Multrågatan 72-86	1953	3 347	137		166			3 650	42 956	2021	60
• Kortregistret 6	Multrågatan 52-70	1953	3 814	118	812	27			4 771	53 404	2021	63
• Kulspetspennan 1	Nordingrågatan 2-20	1953	5 481	36		105	93		5 715	70 918	2022	96
• Kundregistret 3	Multrågatan 108-126	1953	4 154	50		329			4 533	53 707	2015	70
• Kundregistret 4	Multrågatan 128	1953	2 933	31		67			3 031	37 840	2015	54
• Kundregistret 5	Multrågatan 130	1953	6 784	90	324	184			7 382	87 043	2015	108
• Kundregistret 6	Ångermannagatan 109-121	1953	2 803		64	156			3 023	37 035	2015	56
• Räknemaskinen 2	Gudmundrågatan 2-10, Långseleringen 1-3, Solleftegatan 15-17	1952/1993	3 739	412	106	194			4 451	49 432	2021	58
• Räknepennan 3	Gudmundrågatan 12	1953		58		307	1 087		1 452		2021	
• Samlingspärmen 2	Multrågatan 31-39	1953	1 979	122	87	2			2 190	26 092	2021	35
• Skrivmaskinen 4	Multrågatan 6-32	1952	5 889	83		279		17	6 268	77 362	2021	107
• Skrivmaskinen 6	Gudmundrågatan 15-19	1952	1 324						1 324	17 400	2021	24
• Skrivmaskinen 8	Gudmundrågatan 1-9, Multrågatan 2-4, Solleftegatan 3-13	1952	5 530	72		334			5 936	21 835	2021	100
• Tabulatorn 3	Håsjögränd 2	1958	2 779		74			88	2 941	36 070	2018	35
Övriga Storstockholm												
• Barlasten 3	Fågelsångsvägen 13-17	1929	719	191		21			931	12 977		16
• Briggen 1	Fregattvägen 62-70	1940/1999	1 356	55		16			1 427	38 038	2014	25
• Brukslaven 2	Skebokvarnsvägen 163-171	1955	4 752			19		88	4 859	61 091	2014	81



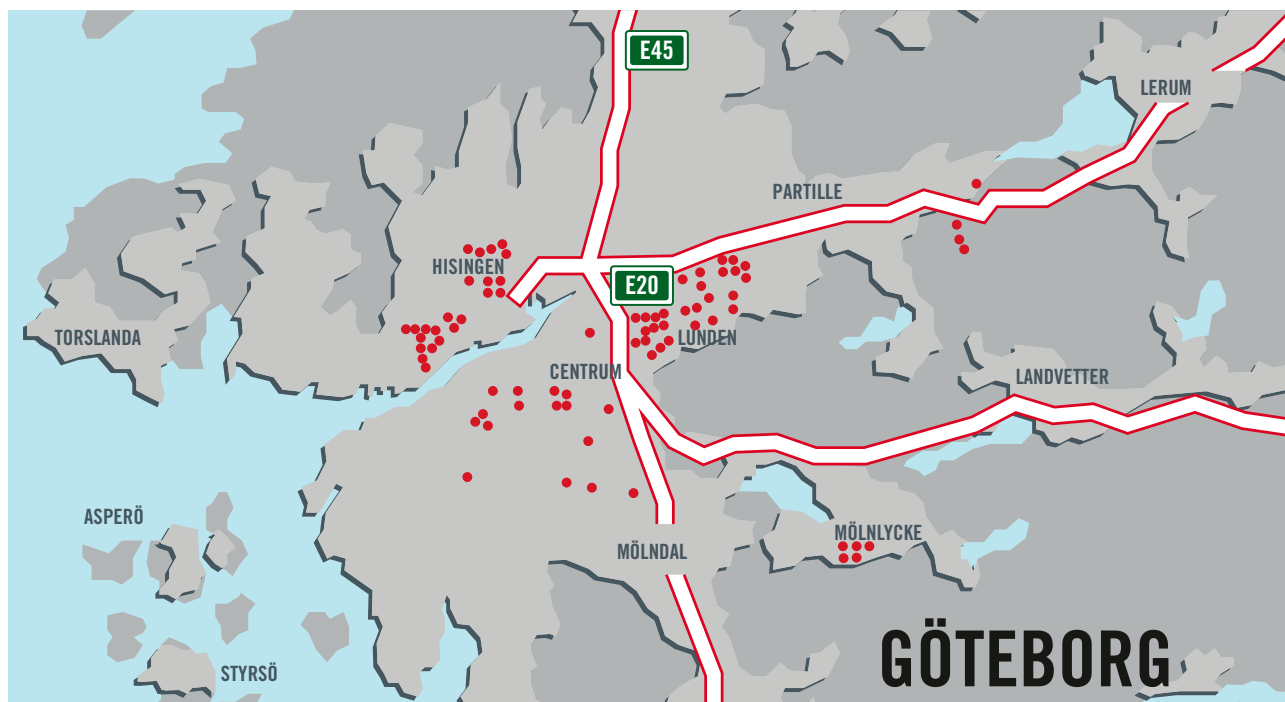
• = Bostadsfastigheter • = Kommersiella fastigheter

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
• Ceremonien 3	Backskåran 3-7, Gubbkärrsvägen 29	1950	9 055	79		216	530	5	9 885	150 147	2019	155
• Fjällnåset 14	Högklingavägen 9-11	1966	2 632	216		443			3 291	45 134		37
• Galjonsbilden 28	Matrosbacken 15	1949	571						571	8 770		11
• Islänningen 1	Holbergsgatan 82-84	1951	2 548		196				2 744	32 751	2021	84
• 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		1	18 223	206 800		155
• Mastkorgen 7	Fregattvägen 4-8	1956	4 071			331			4 402	62 357		60
• Mastkorgen 9	Fågelsångsvägen 1	1956	546	52					598	8 402		11
• Nockteplet 3	Sjösavägen 21-31	1953	2 569	88				156	2 813	35 254	2023	45
• Skonerten 1	Fregattvägen 56-58	1940/1999	690	58		65			813		2014	12
• Smaragden 1	Hannebergsgatan 22	1951	2 446	345		143		85	3 019	48 990		32
• Sökarlyktan 1, Trafikmärket 1, Kolvringen 1	Rävnäsavägen 57-63, 69-83	1951	2 884	50		609			3 543	34 119		44
• Traktören 5	Tusbystråket 6-10, Opppegårdsstråket 5-9, Tingsvägen 27-31	1971	25 670	180	3 709	153	313	3 540	33 565	323 000		454
• Violen 12	Nioörtsvägen 36, Erikslundsgatan 6	1938/1987	1 053		296				1 349	20 509		16
• Violen 13	Nioörtsvägen 38	1938/1987	848		127				975	14 919		11
• Söderbymalm 3:518	Poseidons Gränd 1-21	2012	11 408	234	1 381				13 023	185 200		196
			329 806	14 056	14 087	12 881	2 023	8 737	381 590	5 198 783		5 244

Mark / Nyproduktion

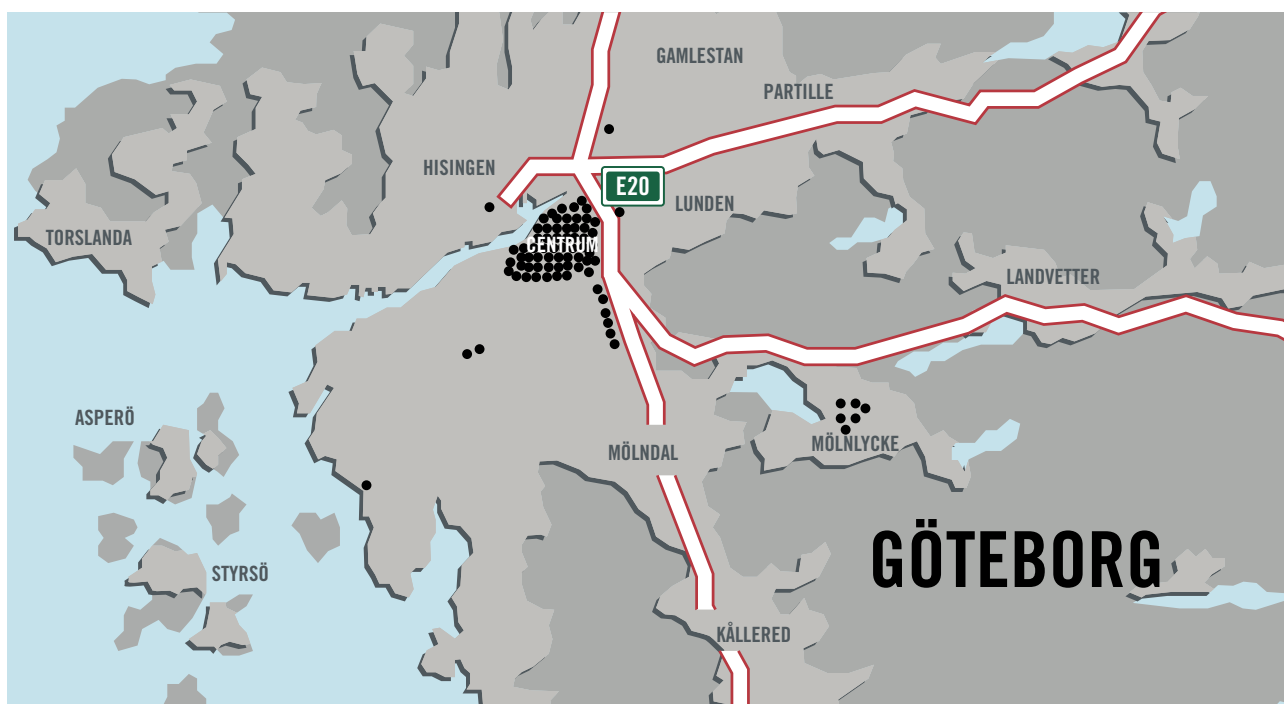
Älta 26:1
Järnet 11
Barkarby 2:28
Maren 1:14
Maren 1:15
Riddaren 24

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	Största hyresgäster
Hisingen													
• Kvillebäcken 73:1	Fjärdingsgatan 23-29, Gustaf Daléngsgatan 22-26	2013	6 280		108	3	594	2 336	9 321	44 616		108	Göteborgs Stad SDF Lundby
• Kvillebäcken 74:1	Gustaf Daléngsgatan 7 A-F, Rundbäcksgatan 14	2013	5 124		78		800	2 268	8 270	51 106		98	Göteborgs Stad SDF Lundby
• Brämregården 7:12	Jägareg. 2, Neptunusgatan 13	1946	1 031			30			1 061	10 914		17	
• Brämregården 15:7	Väderkvarnsgatan 11	1938/1991	1 012	50		10			1 072	11 709		17	
• Brämregården 19:2	Jägaregatan 9	1930/1975	1 032						1 032	10 296		19	
• Brämregården 30:3	Ekebergsgatan 3, Hallegatan 7, Hisingsgatan 22	1991	2 276						2 276	27 800		35	
• Brämregården 42:11	Hjalmar Brantingsgatan 5 A-D	1942	782		266	75			1 123	9 137		14	
• Brämregården 42:12	Hjalmar Brantingsgatan 7 A-D, Lantmätaregatan 5	1979	821		221	70			1 112	9 420		15	
• Brämregården 44:11	Hjalmar Brantingsgatan 9, Lantmätaregatan 2-4	1979	2 792		291	122			3 205	32 792		39	
• Kvillebäcken 5:6	Lantmätaregatan 12-14	1954	2 089		672				2 761	23 879		37	
• Kyrkbyn 9:6	Prebendegatan 32	1942/1975	652					54	706	6 484		16	
• Kyrkbyn 10:14	Estlandsgatan 4 A	1942/1975	684			8			692	6 563		16	
• Kyrkbyn 10:15	Estlandsgatan 2	1942/1975	658					47	705	6 450		16	
• Kyrkbyn 11:14	Finlandsgatan 4	1942/1975	652						652	6 280		16	
• Kyrkbyn 13:14	Tilburygatan 2	1943/1984	766			50			816	7 275		14	
• Lindholmen 1:21,5:1	Polstjärnegatan 6	1955/1968			260	22 397		1 350	24 007	42 762			Göteborgs Kommun, Landsarkivet i Göteborg
• Rambergsstaden 25:3	Enekullegatan 5	1943/1984	744			49			793	7 086		14	
• Rambergsstaden 28:1	Trekantsgatan 2 A-D, Enekullegatan 4, Håkansgatan 2	1943	714		52	125			891	6 483		15	
• Rambergsstaden 28:2	Enekullegatan 2 A-D, Håkansgatan 4	1943	812			201			1 013	8 731		18	
• Rambergsstaden 32:2	Östra Keillersgatan 1	1945/1985	1 948						1 948	22 200		36	
• Sannegården 20:2	Bautastensgatan 11	1936	700			38			738	6 738		18	
• Sannegården 20:3	Bautastensgatan 9	1939/1984	741		41	6			788	7 935		17	
• Sannegården 21:39	Biskopsgatan 2	1945/1983	612	50		50			712	5 899		11	
• Sannegården 21:41	Pilegårdsgatan 22	1942/1975	520			59			579	5 125		14	
• Sannegården 21:42	Pilegårdsgatan 20	1942/1975	538			20			558	5 417		14	
Innerstad													
• Guldheden 5:5	Guldhedstorget 1	1947	2 708		584	162		625	4 079	44 544		42	
• Gårda 18:19	Drakegatan 7	1989		6 014		189		1 707	7 910	91 400			Max Matthiessen
• Gårda 18:22	Drakegatan 5	1989		3 457		101		1 250	4 808	50 200			Göteborgs Energi
• Gårda 20:1	Fabriksgatan 15/Gårdavägen 1	1986		4 343	93	129		204	4 769	61 800			Försäkringskassan, MSC Sweden
• Gårda 22:24	Vådursgatan 5/Fabriksgatan 25	1989		5 105	820	381	2 471	53	8 830	47 600			Kunskapskolan
• Gårda 46:9	Södra Gubberogatan 4-20	1936/1988		13 132	140	651		5 315	19 098	127 283			Försäkringskassan
• Gårda 64:1	Redbergsvägen 11	1939	2 793		140	310	80		3 323	48 276		40	
• Gårda 67:29	Mäster Johansgatan 15-17	2006	3 725					80	3 805	70 572		53	
• Gårda 69:1	Redbergsvägen 17	1938	1 728		435				2 163	26 788		28	
• Gårda 69:3	Norra Gubberogatan 5	1939	1 684						1 684	24 600		28	
• Gårda 69:4	Norra Gubberogatan 7	1939	1 504	43	64				1 611	22 818		24	
• Gårda 69:5	Norra Gubberogatan 9	1939	1 687						1 687	24 800		28	
• Gårda 69:6	Norra Gubberogatan 11	1939	1 665						1 665	24 600		28	
• Gårda 69:15	Lagerströmsplatsen 4	1939	2 534	178	120	25			2 857	39 459		41	
• Gårda 69:24	Kobbarnas väg 8	1937	1 610						1 610	25 000		26	
• Gårda 70:8	Kobbarnas Väg 15	1944/1985	1 573						1 573	23 400		25	
• Heden 24:13	Sten Sturegatan 34-36	1964	3 693	414	750	36		1 423	6 316	84 968		34	Axfood Sverige
• Heden 24:14	Skänegatan 21-23, Sten Sturegatan 38-44	1962/1988	8 538	1 757	2 143	1 107		3 279	16 824	226 400		87	Netto Marknad Sverige
• Heden 37:4	Skänegatan 16	2006			10 610				10 610		2026		SF Bio
• Illern 6	Krokslätt Parkgata 46	1944/1975	884			39		8	931	11 059		24	
• Inom Vallgraven 6:1	Kungssportsplatsen 2	1929		1 718	1 015				2 733	80 000			Fingerprint, Sandberg & Trygg
• Inom Vallgraven 15:1	Drottningatan 24-26, Korsgatan 2-6, Södra Hamngatan 25	1809		1 755	1 355				3 110	58 400			Wiktor Ahlströms konditori
• Inom Vallgraven 16:6	Södra Hamngatan 17-23, Korsgatan 1	1891		2 996	287	123	1 846		5 252	101 064			Nordens Teknikerinstitut
• Inom Vallgraven 16:24	Korsgatan 3	1885		1 131	225	84		382	1 822	29 200			Citykirurgen i Göteborg
• Inom Vallgraven 16:25	Drottningatan 22, Korsgatan 5	1885		441	188	40		111	780	13 834			Sturm & Drang Reklambyrå
• Inom Vallgraven 17:13	V.Hamng 8, Drottninggatan 9-11	1929		2 626	29	97			2 752	54 000			Infotiv
• Inom Vallgraven 18:3	Korsgatan 11, Kyrkogatan 32	1929	845		711				1 556	33 000		18	Buttericks Leco
• Inom Vallgraven 20:18	Kungsg 42-44, Korsgatan 14-18, Kyrkogatan 15-19	1810/1987		4 713	4 157	81			8 951	288 000			KappAhl Sverige
• Inom Vallgraven 20:9	Kungsgatan 52/Östra Hamng 39	1864/2008			1 767				1 767	85 400			Zara
• Inom Vallgraven 21:10	Östra Hamng 41-43, Kungsg 59	1804/1998		1 571	503	8			2 082	68 000			Menswear Equip
• Inom Vallgraven 21:11	Östra Hamng 45, Vallgatan 42	1929		1 148	690	35		136	2 009	54 000			Medstop Väst AB
• Inom Vallgraven 23:4	Södra Larmg 10, Vallgatan 15	1929		1 245	527				1 772	27 400			Rese-Konsulterna Göransson & Co
• Inom Vallgraven 23:5	Södra Larmg 12, Vallgatan 17	1929	223	522	1 154				1 899	32 015		4	Linderoths Mediaproduktion
• Inom Vallgraven 23:6	Södra Larmg 14, Vallgatan 19	1929	100	839	473	86		87	1 585	27 227		1	MA Arkitekt
• Inom Vallgraven 23:7	Södra Larmg 16, Vallgatan 21	1929	169	1 162	963	238			2 532	42 649		3	Stuk Kläder
• Inom Vallgraven 23:11	Korsg 17, Södra Larmg 20-22, Vallgatan 25-27	1929/2004		2 040	1 248			6	3 294	88 600			Hans Andersson Paper



• = Bostadsfastigheter

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	Största hyresgäster
• Inom Vallgraven 25:1	Kungstorget 10-14, Kungssportsplatsen 1, Basargatan 10	1929		3 155	2 442	54		6	5 657	174 144			Dunross & Co
• Inom Vallgraven 26:8	Södra Larmg 11, Grönsakstorget 3, Basarg 4, Kungstorget 1-3, Basarg. 5-8, Södra Larmg. 13-15	1929/1998	3 252	9 286	6 185	218		1 071	20 012	397 600		38	H & M Hennes & Mauritz GBC, SF Bio
• Inom Vallgraven 27:1	Västra Hamng 24-26, Grönsakstorget 1, Södra Larmgatan 7	1929/2002		2 424	878	10			3 312	60 800			Sophiahemmet Rehab Center
• Inom Vallgraven 32:1	Kaserntorget 6, Vallgatan 1	1939		2 033	584	247			2 864	46 800			More Ventures Nordic
• Inom Vallgraven 32:2	Vallgatan 3	1929/2008		133	440				573	9 020			Grandpa
• Inom Vallgraven 32:8	Vallgatan 5, Magasinsgatan 15	1814		441	257				698	9 532			Kaffelabbet MWJ
• Inom Vallgraven 32:12	Magasinsgatan 19, Södra Larmgatan 2	1929		370	1 781				2 151	30 400			Tengbomgruppen
• Inom Vallgraven 32:13	Kaserntorget 8-9	1929/2007		123	471				594	6 856			Musik utan gränser
• Inom Vallgraven 35:12	Kaserntorget 1-2, Kungsgatan 13	1956		1 857	52	56			1 965	39 400			Protek Projektstyrning
• Inom Vallgraven 53:15	Lilla Torget 2	1986		2 620		400			3 020	43 200			Billfinger
• Inom Vallgraven 55:1	Drottninggatan 2/Ekelundsg 2/ Magasinsgatan 1/Otterhälleg 2	1850/2002		2 861	416	84			3 361	44 200			Feelgood Företags- hälsovård
• Inom Vallgraven 57:7	Västra Hamngatan 7 A-C/ Kyrkogatan 12-16	1907/2003		997		24		2 844	3 865				Frisk Service i Gbg
• Inom Vallgraven 60:8	Ekelundsg 1-3/Otterhälleg 4	1965		11 388	514	1 067		1 153	14 122	168 000			Länsstyrelsen
• Inom Vallgraven 60:9-10	Ekelundsg 5-11/Kungsg 20-22, Otterhällegatan 6-8, Käppslängareleden 2	1964		7 173	1 423	48		5 127	13 771	144 800	2018		Eitel Networks Infranet
• Inom Vallgraven 64:31	Stora Badhusgatan 16	1949			127		1 542		1 669				Kitas utbildning
• Inom Vallgraven 69:5	Rosenlundsgatan 6-8, Rosenlundsplatsen 2	1974		12 432	3 182	1 933		2 642	20 189	208 000			Kronofogde- myndigheten
• Johanneberg 15:26	Volrat Thamsngatan 2-4	1993		569					569	5 765			Enlarge
• Johanneberg 47:4	Örnehufvudsgatan 7	1939/1986	1 904		42				1 946	39 252	31		
• Krokslätt 148:13	Mölnaldsvägen 40-42	1952		2 581		616			3 197	23 200			Epsilon Bygg- konsult
• Krokslätt 149:10	Mölnaldsvägen 36-38	1952/1998		6 580	348			1 000	7 928	67 200			Capgemini Sverige
• Krokslätt 154:6	Mölnaldsvägen 77-79, Ebbe Lieberathsgatan 6	1986		3 438	3 044	3 024		1 463	10 969	74 800			Hermods AB
• Krokslätt 9:15	Mölnaldsvägen 47-49	2007	2 873						2 873	55 800	60		
• Krokslätt 20:6	Mölnaldsvägen 81	1932/2000		2 540		251	600		3 391	28 400			Schneider Electric
• Krokslätt 21:1-3	Milpålegatan 3-5, Thorburnsgatan 12, Helmutrogatan 7, Drivhusgatan 4-6	1948/1994	5 232	50		291			5 573	75 979	89		
• Krokslätt 34:13	Mölnaldsvägen 91-93, Varbergsgatan 2 A-C	1950/1988		10 905	1 100	851		3 157	16 013	104 721			Procordia Food
• Lorensberg 7:15	Götaplatsen 9, Viktor Rydbergsg 1 A-B, Geijersgatan 7	1936/2000	3 804	124	1 908	10		577	6 423	147 400	60		Öhrnberg & Svahn
• Lorensberg 15:3	Lennart Torstenssonsgatan 6	1929/1993					2 100		2 100				Gbg:s Universitet
• Lorensberg 43:1	Kungssportsavenyen 1	1883	553	2 190	1 486			10	4 239	96 663	5		Viljagruppen
• Lorensberg 44:2	Kungssportsavenyen 2	1910/1995		4 682	782				5 464	117 403			Wallenstam AB (publ)
• Lorensberg 45:21	Kungssportsavenyen 4, Storg 51	1940/2000	1 890	56	1 070				3 016	79 617	26		Morelli Restaurang



• = 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	Största hyresgäster
• Lorensberg 50:1	Vasagatan 33, Göteborgsg 16	1934					4 600		4 600				Gbg:s Universitet
• Lorensberg 52:4	Kungssportsavenyen 21-25, Teatergatan 22-26	1941	5 650	1 742	3 256	408		3 394	14 450	262 800		62	Index
• Lorensberg 53:1	Kungssportsavenyen 16, Vasagatan 43 A	1896/1998		1 315	705			185	2 205	69 000			Nilson Group
• Lorensberg 53:2	Vasag 43 B, Lorensbergsg 1	1966		1 015	1 298				2 313	44 900			Bekima Restaurang
• Lorensberg 53:5	Lorensbergsgatan 7, Kristinelundsgatan 14	1920/1984	1 179		540				1 719	31 540		13	Göteborgs Natlliv
• Lorensberg 53:6	Kungssportsavenyen 22, Kristinelundsgatan 12	1929		753	574			403	1 730	39 984			Opalen Fastighetsförvaltning
• Lorensberg 55:14	Engelbrektsgatan 34 A-C, Lorensbergsgatan 18, Södra vägen 29	1936/2000	5 327	386	1 176	303		668	7 860	157 405		71	
• Lorensberg 56:8	Kungssportsavenyen 32-34, Lorensbergsg 17-19, Engelbrektsg 32	1962-1966	1 081	4 711	1 656	157		700	8 305	170 320		10	Swedbank
• Lorensberg 57:8	Kungssportsavenyen 29-37, Teatergatan 32-38	1962	3 227	7 695	3 275	500		1 153	15 850	339 889		27	Västsvenska Turistrådet
• Lorensberg 58:6	Engelbrektsgatan 26-28, Teatergatan 25, Chalmersg 26	1929	1 565	4 172	402	55			6 194	113 800		14	Citat
• Lunden 13:2	Karlagatan 7	1935/1976	628						628	9 454		16	
• Lunden 14:12	Karlag 3, Mäster Johansg 14-16, Wrangelsgatan 1	1974	4 434	47		43		517	5 041	67 147		63	
• Lunden 16:7	Karlagatan 4	1939/1976	583		34	46			663	8 781		12	
• Majorna 303:27-32	Bangatan 21-39, Djurgårdsgatan 26-38	1966	31 104	902	1 017	798		468	34 289	452 802		382	
• Majorna 332:6	Godhemsgatan 14 A-C	1933	854			70			924	11 565		18	
• Majorna 332:9	Godhemsgatan 8 A-B	1933	665			90			755	8 978		12	
• Majorna 350:1	Dahlströmsg 8-52, Kolumbusgatan 1-3, Stenklevsgatan 5	1959	17 255	647	13	1 664		994	20 573	254 793		246	
• Masthugget 10:3	Första Långgatan 22	1960		2 141	164	99			2 404	23 373			TIBCO Software
• Masthugget 10:15	Första Långgatan 16-18, Andra Långgatan 15-19	1957/1989		9 010	623	584	4 355	800	15 372	136 000			Framtidsgymnasiet i Göteborg AB
• Masthugget 10:19	Värmlandsgatan 16 A-B	1962/2009	1 256		284				1 540	34 366		19	
• Masthugget 10:20	Första Långgatan 24-26	1962/1991		6 709	467	126			7 302	73 000			BDO Göteborg KB
• Nordstaden 24:11	Kronhusg 16, Östra Hamng 15	1929			266		3 930		4 196				Vittraskolorna AB
• Olivedal 3:12	Övre Djupedalsgatan 7 A-D	1929	1 143		192				1 335	19 598		16	
• Pustervik 2:19	Norra Alleg 6, Lilla Pusterviksgatan 3, Pusterviksgatan 11	1968/1994					4 300		4 300				Folkuniversitetet
• Stampen 5:6	Stampgatan 12-18, Polhemsgatan 1	1988		7 462		84		4 604	12 150	139 000			Akademiska Hus
• Stampen 15:18	Friggagatan 25	1936	1 418		205				1 623	26 965		26	
• Vasastaden 3:1	Parkg 9-11, Erik Dahlbergsg 1, Karl Gustavsgatan 1	1898/1980	1 578	879	196		2 444		5 097			15	Vittraggymnasiet
• Vasastaden 9:7	Vasagatan 14, Bellmansgatan 13	1929/1990	2 079						2 079				
Väster													
• Högsbo 5:7	A Odners G 6, Olof Askklunds G 25	1967/1998			2 098	1 165			3 263	13 627			Office Depot Svenska
• Högsbo 34:21	Gruvgatan 6-8	1989		4 672	269	253		4 672	9 866				GHP Spine Centre
• Järnbrott 195:1	Högsbogatan 21, 23, 25	2009	6 838	81					6 919	97 668	2018	100	
• Önnered 762:369	Önnereds Bryggg 1-17	1975		1 434	705	228		520	2 887	17 395	2014		Restaurang AB Bryggvägen 100

Fastighets- beteckning	Adress	Byggår/ Ombygg- nadsår	Bostad kvm	Kontor kvm	Butik kvm	Industri/ Lager kvm	Utbild- ning kvm	Övrigt kvm	Summa kvm	Tax. värde, Kkr	Tomt- rätt	Antal lägen- heter	Största hyresgäster
Möndal													
• Uttern 12	Göteborgsvägen 119-121, Sörgårdsgatan 1 A-B	1929	1 556		137	30			1 723	20 505		26	
Mölnlycke													
• Hulebäck 1:23	Biblioteksgatan 7-15, Centralvägen14, Ekdalavägen 3, Råda Torg 3	1975/2004	2 751			4 972			7 723	87 000		46	
• Hulebäck 1:604	Centralvägen 13	1951	692			587		73	1 352	11 487		16	
• Hulebäck 4:90	Biblioteksgatan 14-16, Badhusgatan 14-16	2001	1 772	82	1 064				2 918	36 927		32	
• Hulebäck 4:92	Biblioteksgatan 4	2002		462	496				958	10 819			Medstop AB
• Hulebäck 4:97	Råda Torg 2	1970/1987	1 339	1 112	640	17		74	3 182	38 221		20	Swedbank
• Härryda Hulebäck 4:164	Centralvägen 8, Lennart Kvarn- ströms plats 1-13	2012	2 511	102	2 277			2 489	7 379	77 092		50	Index Sverige
• Härryda Hönekulla 1:157	Längenäsvägen 9 A-B, 11	1915/1933	479		305			28	812	5 515		4	Du & Din Hund i Härryda
• Hönekulla 1:479	Hönekullavägen 7	1971		647	437	211		1 440	2 735	12 506			Rescue Mission
• Mölnlycke 1:1, 2:1	Mölnlycke Fabriker 1-21	1890/2001		8 836	520	27 554	900	5 687	43 497	114 803			SCA Hygiene Products
• Mölnlycke 1:159	Fabriksvägen 2	1890/1981		350					350	1 377			Sv Sjuhärad
• Pixbo 1:20, 1:294	Råдавägen 2	1966/1994					1 850		1 850				Pixbo Montessori- skola
Öster													
• Bagaregården 27:1	Lilla Munkebäcksgatan 9	1939/1975	1 062			18			1 080	16 229		25	
• Gamlestaden 740:22	Marieholmsgatan 60	1929/1969				600			600	15 516	2014		SITA Sverige
• Källtorp 36:15	Stobéegatan 8	1935/1974	945		50				995	13 600		20	
• Källtorp 37:1	Björcksgatan 29	1930/1974	603		166				769	9 714		13	
• Källtorp 37:10	Solrosgatan 6	1936/1978	916						916	13 600		21	
• Källtorp 40:1	Råstensgatan 6	1936/1974	934		81				1 015	14 776		23	
• Källtorp 47:13	Virginsgatan 20	1939	644	45				67	756	9 803		14	
• Källtorp 47:23-25	Virginsgatan 8-12	1939	633					40	673	9 311		14	
• Källtorp 56:8	Forsstenagatan 2	1936/1974	1 030						1 030	16 000		28	
• Källtorp 57:1	Qvidingsgatan 2 A-C	1936	576			65			641	8 107		14	
• Källtorp 57:2	Qvidingsgatan 4 A-B	1936	551			72			623	7 515		10	
• Manered 5:3	Högshallsvägen 1-5, Jonseredsvägen 4	1949/1994	1 332			54			1 386	6 316		24	
• Olskroken 11:8	Övre Olskroksgatan 22	1928/1979	1 640			60		30	1 730	23 331		24	
• Skår 57:14	Gamla Almedalsvägen 1-51	1929		8 147		489			8 636	88 010			Yara Miljö
• Stårtered 1:21	Bäcksorlet 2, Länsmans- vägen 2-8, Stårteredsvägen 24	1949/1994	2 176	134		33			2 343	20 302		40	
• Stårtered 1:23	Stårteredsvägen 24-30	1950/1994	2 164			94			2 258	18 809		40	
• Stårtered 1:28	Stårteredsvägen 25-31	2010	3 620						3 620	52 400		59	
• Torp 24:4	Anders Zornsgatan 21	1945/1986	1 870	16		63		35	1 984	28 305	2015	30	
Totalt			210 911	225 304	92 847	72 264	32 332	68 812	702 470	8 252 451		3 192	

MARK

Markbeteckning

Brämaregården 62:1
Hjällsnäs 11:17
Kallebäck 3:3
Kvillebäcken 3:1
Kärra 2:11
Kärra 26:5
Lerum Almekärr 2:10
Släps-Hagen 1:29
Stårtered 1:22
Möndal Stallbacken 5
Möndal Stallbacken 7
Möndal Stallbacken 9
Inom Vallgraven 32:14
Solsten 1:115
Solsten 1:126
Högsbo 2:2
Gårda 52:2,3,10,11

FASTIGHETSFÖRTECKNING HELSINGBORG

• = Bostadsfastigheter

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
Innerstad												
• Oskar II 11	Drottninggatan 17, Roskildegatan 4-6	1928/1987	2 588	22	981	143		1 171	4 905	57 346		31
• Pål Ibb 21	Drottninggatan 72 A	1961/1990	4 302	1 393	427	213	170		6 505	85 894		46
• Vildvinet 1	Tågagatan 47	1885	224					57	281	5 566		1
• Vildvinet 3	Erik Dahlbergs gata 34 A	1952	7 071				482	246	7 799	89 809		102
Totalt			14 185	1 415	1 408	838	170	1 474	19 490	238 615		180

FASTIGHETSBESTÅNDET

HELA WALLENSTAMKONCERNEN

	Bostad kvm	Kontor kvm	Butik kvm	Industri /lager kvm	Utbildning kvm	Övrigt kvm	Summa kvm	Totalt taxerings- värde, Kkr	Antal lägenheter
Totalt Wallenstamkoncernen	554 902	240 775	108 342	85 983	34 525	79 023	1 103 550	13 689 849	8 616

FÄRDIGSTÄLLD NYPRODUKTION UNDER 2013

Fastighetsbeteckning	Adress	Byggår/om- byggnadsår	Bostad kvm	Kontor kvm	Butik kvm	Industri/ Lager kvm	Utbildning kvm	Övrigt kvm	Summa kvm
Göteborg									
Kvillebäcken 73:1	Fjärdingsg 23-29, Gustaf Daléngs 22-26	2013	6 280	-	108	3	594	2 336	9 321
Kvillebäcken 74:1	Gustaf Daléngs 7 A-F, Rundbäcksg 14	2013	5 124	-	78	-	800	2 268	8 270
Övriga ombyggnationer	-	-	-	-	-	-	-	-	-713
Totalt			11 404		186	3	1 394	4 604	16 878

FASTIGHETSFÖRVÄRV UNDER 2013

Fastighetsbeteckning	Adress	Byggår/om- byggnadsår	Bostad kvm	Kontor kvm	Butik kvm	Industri/ Lager kvm	Utbildning kvm	Övrigt kvm	Summa kvm
Göteborg									
Inom Vallgraven 23:4	Södra Larmgatan 10, Vallgatan 15	1929	-	1 245	527	-	-	-	1 772
Inom Vallgraven 23:5	Södra Larmgatan 12, Vallgatan 17	1929	223	522	1 154	-	-	-	1 899
Inom Vallgraven 23:6	Södra Larmgatan 14, Vallgatan 19	1929	100	839	473	86	-	87	1 585
Inom Vallgraven 23:7	Södra Larmgatan 16, Vallgatan 21	1929	169	1 162	963	238	-	-	2 532
Inom Vallgraven 32:2	Vallgatan 3	1929/2008	-	133	440	-	-	-	573
Inom Vallgraven 32:8	Vallgatan 5, Magansingatan 15	1814	-	441	257	-	-	-	698
Inom Vallgraven 32:12	Magasinsgatan 19, Södra Larmgatan 2	1929	-	370	1 781	-	-	-	2 151
Inom Vallgraven 32:13	Kaserntorget 8-9	1929/2007	-	123	471	-	-	-	594
Gårda 64:1	Redbergsvägen 11	1939	2 793	-	530	-	-	-	3 323
Gårda 69:1	Redbergsvägen 17	1938	1 728	-	435	-	-	-	2 163
Gårda 69:3	Norra Gubberogatan 5	1939	1 684	-	-	-	-	-	1 684
Gårda 69:4	Norra Gubberogatan 7	1939	1 504	-	107	-	-	-	1 611
Gårda 69:5	Norra Gubberogatan 9	1939	1 687	-	-	-	-	-	1 687
Gårda 69:6	Norra Gubberogatan 11	1939	1 665	-	-	-	-	-	1 665
Gårda 69:15	Lagerströmsplatsen 4	1939	2 534	-	298	-	-	-	2 832
Gårda 69:24	Kobbarnas Väg 8	1937	1 610	-	-	-	-	-	1 610
Stampen 15:18	Friggagatan 25	1936	1 418	-	205	-	-	-	1 623
Mark									
Inom Vallgraven 32:14	Magasinsgatan 17		-	-	-	-	-	-	-
Möndal Stallbacken 5			-	-	-	-	-	-	-
Möndal Stallbacken 7			-	-	-	-	-	-	-
Möndal Stallbacken 9			-	-	-	-	-	-	-
Lerum Almekärr 2:10			-	-	-	-	-	-	-
Kallebäck 3:3			-	-	-	-	-	-	-
Skäran 1			-	-	-	-	-	-	-
Landån 5			-	-	-	-	-	-	-
Landån 6			-	-	-	-	-	-	-
Totalt			17 115	4 835	7 641	324	-	87	30 002

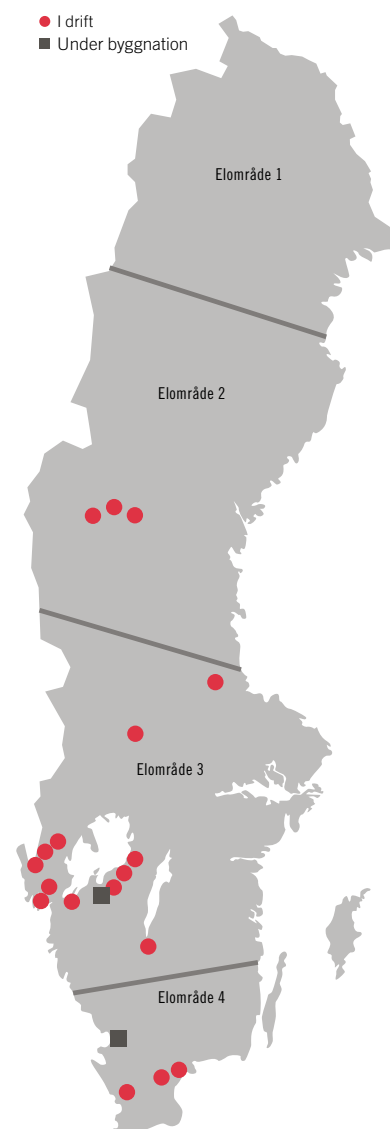
FASTIGHETSFÖRSÄLJNINGAR UNDER 2013

Fastighetsbeteckning	Adress	Byggår/ ombyggnadsår	Bostad kvm	Kontor kvm	Butik kvm	Industri/ Lager kvm	Utbildning kvm	Övrigt kvm	Summa kvm
Göteborg									
Bågskytten 1-2, Jungfrun 1, Kräftan 7, Åbystugan 1	Bågsyttegatan 1 A-F, 3 A-H, Jungfruplatsen 1 A-D	1959/2000	10 549	-	547	256	230	614	12 196
Inom Vallgraven 2:8	Stora Nygatan 15, L. Drottninggatan 6	1930/1991	-	1 520	-	70	-	-	1 590
Inom Vallgraven 2:9	Lilla Drottninggatan 4	1929/1992	368	334	-	30	-	84	816
Fisketången 2 *		-	-	-	-	-	-	-	-
Bergsjön 14:5, 767:280	Stjärnbildsg 70-96, 98-122, 124-150	1968/1988	15 858	-	100	20	-	-	15 978
Filen 8	Hälsovägen 25	1939/1982	2 418	-	231	25	-	-	2 674
Guldsmeden 15	Gullandersgatan 4 A, O D Krooks gata 39	1954	2 631	-	-	-	95	245	2 971
Göta 2	Järnvägsg 15, Södra Strandg 10 A	1929/1980	845	-	503	-	-	242	1 590
Hammaran 23	Stampgatan 15	1936/1983	1 208	29	-	-	-	-	1 237
Hantverkaren 13	O D Krooks gata 38	1929/1983	547	-	-	17	-	-	564
Härryda Hulebäck 4:166	Allén 2, Biblioteksgatan 1 C	2013	3 402	-	-	-	-	-	3 402
Jägaren 6	Brommagatan 30	1930/1986	1 047	-	-	-	-	-	1 047
Jägaren 9	Föreningsgatan 29, Pålsjögatan 3	1930/1989	1 429	80	-	12	-	-	1 521
Kapellet 17	Hälsovägen 26-30	1942/1991	2 716	-	118	-	-	-	2 834
Kapellet 18	Hälsovägen 32-36, 38 A-C	1943/2008	4 415	-	-	-	-	-	4 415
Kapellet 21	Lilla Möllevångsgatan 9 A	1946/1985	2 434	-	-	-	-	61	2 495
Karl XI Södra 4	Karlsgratan 10	1930/1991	787	270	139	-	-	510	1 706
Karl XI Södra 20	Karlsgratan 12, Storgatan 16	1933/1990	2 195	-	575	108	-	-	2 878
Pål lbb 23	Drottninggatan 80	1983	697	-	150	-	-	7	854
Pål lbb 25	Drottninggatan 88	1984	318	-	123	-	-	-	441
Ruuth 17	Trädgårdsgatan 15	1893/1983	1 590	-	-	232	-	-	1 822
Samson 7	Helmfeltgatan 13	1935/1975	1 945	-	97	-	-	-	2 042
Samson 8	Helmfeltgatan 11	1925/1977	681	-	-	-	-	-	681
Sköldenborg 12	Hebsackersgatan 14	1935/1984	995	-	-	-	-	-	995
Städet 9	Föreningsgatan 35	1930/1986	1 113	-	-	-	-	-	1 113
Städet 15	Föreningsgatan 37	1932/1988	1 257	-	-	-	-	-	1 257
Städet 17	Stampgatan 17	1935/1987	2 947	-	-	98	-	40	3 085
Ugglan 4	Mellersta Stenbocksgatan 41	1930/1989	616	-	-	-	-	-	616
Ugglan 9	Lilla Möllevångsgatan 4	1940/1985	1 197	-	-	-	-	-	1 197
Ugglan 15	Fredriksdalsplatsen 1 A	1945/1984	1 207	-	202	28	-	-	1 437
Stockholm									
Orminge 44:1	Edövägen 6-28	1969	10 712	-	-	5	-	68	10 785
Orminge 39:1	Skarpövägen 1-23	1971	16 419	-	-	28	-	90	16 537
Kungsbacken 12	Rådmansgatan 57	1929/1970	1 159	-	470	-	-	-	1 629
Älta 26:1*		-	-	-	-	-	-	-	-
Totalt			95 702	2 233	3 255	929	325	1 961	104 405

* Avser mark.

VINDKRAFT

Namn	Plats	Antal verk	Effekt MW
Dan Carlsson	Rålanda, Uddevalla kommun, Bohuslän	3	4,8
Susan Hernerfors	Hörby, Sölvesborgs kommun, Blekinge	2	1,6
Rose-Marie Gulleberg	Lyngby, Kristianstads kommun, Skåne	3	5,6
Bengt Carlsson	Gategården, Vara kommun, Västra Götaland	1	1,8
Birgitta Lidbeck	Västergården, Melleruds kommun, Dalsland	2	3,6
Ann-Marie Forsberg	Tängelsbol, Melleruds kommun, Dalsland	1	1,8
Anders Adlerborn	Köjkeberget, Vansbro kommun, Dalarna	2	4,0
Camilla Brorsson	Torseröd, Tanums kommun, Bohuslän	1	0,8
Erika Söderström	Stentjärnåsen, Härjedalens kommun, Jämtland	5	10,0
Kaj Lamton	Rätans-Digerberget, Bergs kommun, Jämtland	5	11,5
Thomas Dahl	Vettåsen/Mårtensklack, Sandviken och Ockelbo kommun, Gästrikland	10	23,0
Carola Strandberg	Karstorp, Skara kommun, Västra Götaland	3	6,0
Bo Strandberg	Kilagården, Skara kommun, Västra Götaland	3	6,0
Susanne Börjesson	Järnunderöd, Munkedals kommun, Västra Götaland	3	6,0
Jeanette Wallén	Middagsberget, Bergs kommun, Jämtland	3	9,0
Lena Johanson	Södervidinge, Kävlinge kommun, Skåne	2	4,0
Benny Olsson	Gunnarby, Uddevalla kommun, Bohuslän	8	18,4
Summa		57	117,9
Under byggnation	Tommared, Laholms kommun, Halland	6	13,8
Under byggnation	Nyckeltorp, Skara kommun, Västra Götaland	3	6,0



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 2013.

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 tilläggfaktorer 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	12-14, 15-16
2 Organisationsprofil		
2.1 Organisationens namn	R	Baksida
2.2 De viktigaste varumärkena, produkterna och/eller tjänsterna	R	4
2.3 Organisationsstruktur, enheter, affärsområden, dotterbolag m m	R	22, 102
2.4 Lokalisering av huvudkontor	R	74
2.5 Verksamhetsländer	R	4
2.6 Ågarstruktur och företagsform	R	57-59
2.7 Marknader	R	4, 29-31, 34-38
2.8 Organisationen storlek	R	4, 6, 22, 62, 68-71
2.9 Väsentliga förändringar under perioden	R	6-7, 62-67
2.10 Mottagna utmärkelser och priser	R	7, 22, 67
3 Information om redovisningen		
3.1 Redovisningsperiod	R	122
3.2 Tidpunkt för senaste redovisningen	R	122
3.3 Redovisningscykel	R	122
3.4 Kontaktperson angående redovisningen och dess innehåll	R	25
3.5 Process för att ta fram redovisningens innehåll	R	122
3.6 Redovisningens avgränsningar	R	122
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	122
3.12 GRI-Index	R*	122
3.13 Bestyrkande	R	122
4 Styrning, åtaganden och intressentrelationer		
4.1 Bolagsstyrning	R	107
4.2 Styrelseordförandes ställning	R	15-16
4.3 Antal oberoende, ej verkställande styrelseledamöter	R	108
4.4 Möjligheter för aktieägare och anställda att komma med rekommendationer	R*	107-111
4.5 Koppling ersättningar och resultat	R	84-85, 107-111
4.6 Processer för styrelsen att undvika intressekonflikt	R*	15-16
4.7 Styrelsens kompetens kring ekonomiska, miljömässiga och sociala aspekter	R*	18-19, 107-111
4.8 Organisations riktlinjer och principer	R	8-11, 22-23, 25-26
4.9 Styrelsens rutiner för att utvärdera organisationens arbete	R	15-16, 107-111
4.10 Processer för att utvärdera styrelsens arbete, särskilt avseende hållbarhet	R*	15-16
4.12 Externa principer och initiativ som bolaget anslutit sig till eller stödjer	R	25
4.13 Medlemskap i organisationer	R*	
4.14 Organisationens intressenter	R	8, 25
4.15 Tillvägagångssätt för att identifiera intressenter	R	8
4.16 Typ av dialog med intressenter	R*	
5 Hållbarhetsstyrning och resultatindikatorer		
EC EKONOMISKA INDIKATORER		
EC1 (K) Direkt ekonomiskt värde	R	68-71, 84-85
EC2 (K) Ekonomiska konsekvenser till följd av klimatförändringar	RE*	
EC3 (K) Pensioner och andra förmånsplaner	R	84-85
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	28
EN4 (K) Indirekt energianvändning	R	28
EN5 (T) Minskad energianvändning	R	27-28
EN6 (T) Initiativ för att tillhandahålla energieffektiva produkter och tjänster	R	25-28
EN8 (K) Vattenanvändning	R	27-28
EN12 (K) Påverkan på biologisk mångfald	RE*	
EN18 (T) Initiativ för och resultat från arbetet med att minska utsläppen växthusgaser	R	25-28
EN19 (K) Utsläpp av ozonnedbrytande ämnen i vikt	ER*	
EN20 (K) NO _x , SO _x 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	25-28
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	22, 24, 84-85
LA2 (K) Personalomsättning	R*	
LA3 (T) Förmåner	R*	
LA4 (K) Anställda med kollektivavtal	R	22
LA6 (T) Engagerad personal i hälsa och säkerhet	R*	
LA8 (K) Utbildning, förebyggande åtgärder och riskhanteringsprogram	R	22, 24
LA10 (K) Utbildningstimmar per anställd i olika kategorier	R	24
LA11 (T) Program för vidareutbildning och livslångt lärande	R*	
LA12 (T) Regelbundenhet i utvärdering och uppföljning	R	22
LA13 (K) Sammansättning av styrelse, ledning och anställda	R	18-24
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*	22
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 PRODUKTANSVAR		
PR1 (K) Produkters och tjänsters påverkan på hälsa och säkerhet	R*	25-28
PR3 (K) Produkt- och tjänsteinformation som krävs enligt rutiner	R*	
PR5 (T) Rutiner för kundnöjdhet, inklusive resultat från undersökningar	R	22-23
PR6 (K) Program för efterlevnad av lagar och liknande	R*	107-111
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	

Wallenstam AB (publ), org nr 556072-1523, hälsar aktieägarna välkomna till årsstämma tisdagen den 29 april 2014 kl. 18.00 på Elite Park Avenue Hotel, Kungsporsavenyen 36-38 i Göteborg.

Kl. 17.00 öppnas lokalen för registrering. Efter årsstämman bjuds det på lättare förtäring.

ANMÄLAN

Aktieägare som önskar delta i årsstämman ska dels senast onsdagen den 23 april 2014 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 23 april 2014 kl. 16.00. Vid anmälan ska aktieägare uppge namn, personnummer (organisationsnummer), telefonnummer, registrerat aktieinnehav samt namn och personnummer på eventuellt ombud och/eller biträde.

Anmälan om deltagande kan ske på följande sätt:

- per telefon 031-743 95 91
- per post till Wallenstam AB (publ)
att: Louise Wingstrand, 401 84 Göteborg
- på Wallenstams hemsida wallenstam.se/arsstamma

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

Elcertifikat

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

Förnybar energi

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

Global Compact

En verksamhet som startades av FN. De försöker åstadkomma en sammanlutning av ansvarstagande företag så att näringslivet kan bli en del av lösningen på globaliseringsens utmaningar. På det viset ska näringslivet förverkliga visionen: en mer hållbar ekonomi som inte marginaliserar vissa samhällsgrupper.

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.

IFRS verkligt värde kategorier

Värdering till verkligt värde klassificeras enligt IFRS i relation till tre olika värdekategorier. Exempel på indata i nivå två är noterade priser för liknande tillgångar eller skulder på aktiva marknader, noterade priser för identiska eller liknande tillgångar eller skulder som inte är aktiva samt andra indata än noterade priser, vilka är observerbara för tillgången eller skulden som exempelvis räntor och avkastningskurvor som är observerbara i normalt angivna intervall. Exempel på indata i nivå tre är data för tillgången eller skulden som inte baseras på observerbara marknadsdata.

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 23 april 2014 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 23 april 2014.

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 måndagen den 5 maj 2014. Beslutat årsstämman i enlighet med förslaget beräknas utdelningen sändas ut från Euroclear Sweden AB torsdagen den 8 maj 2014.

kWh

En energienhet baserad på hur många kW som förbrukas under en timme.

kWh månadsbehov

En energienhet baserad på hur många kW som förbrukas under en timme beräknat utifrån månatligt behov.

MW

Förkortning för megawatt, en miljon Watt. Watt är en måttenhet för effekt.

Nord Pool

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 (till exempel bunden ränta i fem år) kan vilja byta ränteflöde med en annan aktör som lånar till rörlig ränta.

Vakansgrad

Outhyrd yta i förhållande till total yta.

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 månadskifte korrigeras förbrukningen till en årsförbrukning.

Ägarlägenhet

En 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

Aktiens direktavkastning

Aktieutdelning i procent av börskursen vid årets slut.

Aktiens totalavkastning

Aktiens kursutveckling under perioden inklusive under året utbetald 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, tomträttsavgälder 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 orealiserad 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 från 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 orealiserade värdeförändringar.

Realiserat resultat efter skatt

Beräkningsunderlag för utdelning. Realiserat resultat efter schablonskatt 22 %.

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 orealiserade 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 hänförligt till innehavare av moderbolagets aktier 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	29 april 2014
Delårsrapport I	29 april 2014
Delårsrapport II	6 augusti 2014
Delårsrapport III	5 november 2014
Bokslutskommuniké 2014	18 februari 2015

På wallenstam.se finns samlad information om Wallenstams verksamhet, ekonomisk rapportering samt pressmeddelanden.

Layout: WBL

Produktion: Natvik Information AB

Foto sid. 1, 11, 51 Dan Holmqvist, Erik Lefvander samt Pixprovider

Foto sid. 12, 15, 18-19, 20-21 Dan Holmqvist

Foto sid. 23 (nederst) Patrik Svedberg

Foto sid 32 pressbild Stockholms Handelskammare

Foto sid 33 (överst) pressbild Stockholms stad, (nederst) pressbild Unilever

Foto sid. 36, 45 (i mitten) Pixprovider

Foto sid. 40 Inger Vetter

Foto sid. 44 (i mitten), 56 Per Aronsson

Bild sid. 45 (överst) Semrén & Månsson

Bild sid. 47 Tenjin

Ej nämnda bilder är Wallenstams egna.

Tryckt på Munken Polar, omslag 240 g, inlaga 130 g

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 119531, 104 32 Stockholm
Besöksadress Birger Jarlsgatan 64

Wallenstam 