

Q3 2025
Wallenstam





Händelser under kvartal 3

- Tillträtt mark i stadsutvecklingsområdet Forsåker, Mölndal
- Avtal om försäljning av Nacka Grace
- Återköp av 5 000 000 aktier under perioden

MÅL

Substansvärdet ska uppgå till
80 kr/aktie år 2030

Definierat nyckeltal: Soliditeten ska vara som lägst cirka 40 %



Wallenstam idag



210 fastigheter



1,4 miljoner kvm



70 Mdr i fastighetsvärde



96 % i uthyrningsgrad



1 077 lägenheter i produktion



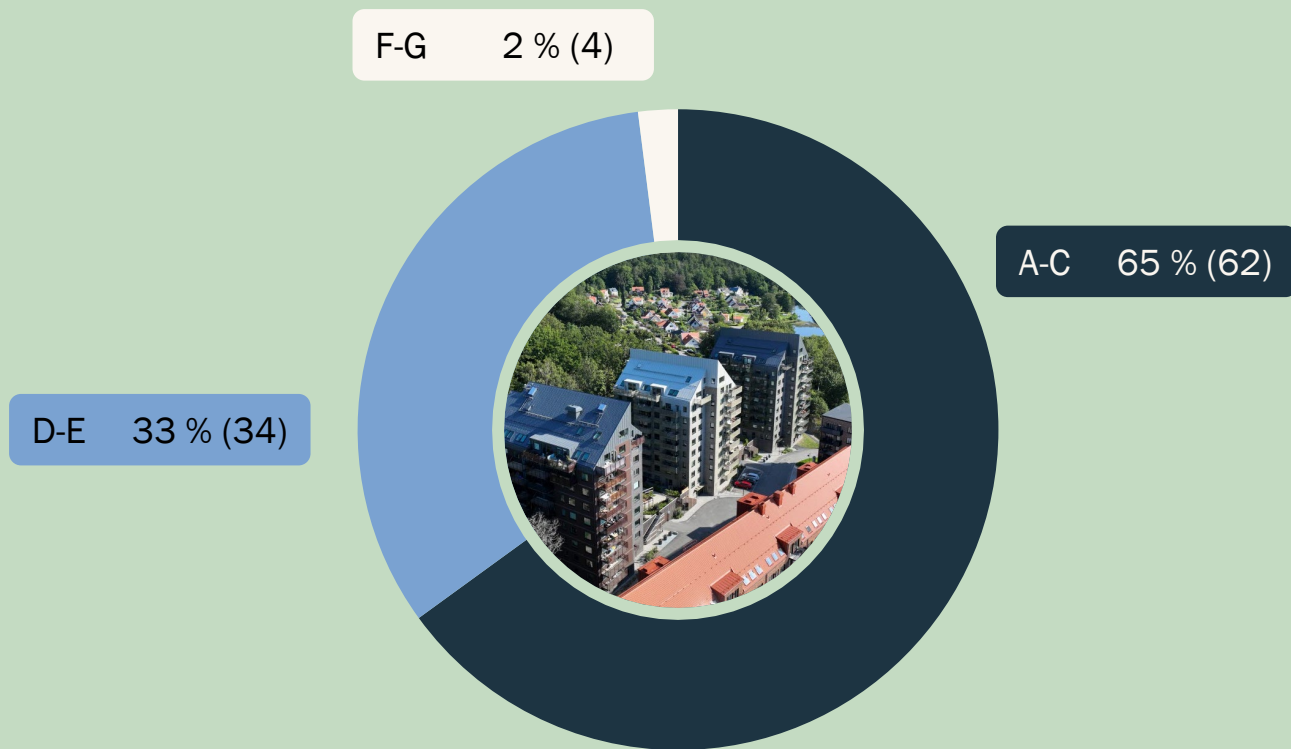
53 vindkraftverk



Fördelning
Hyresvärde

Bostäder	52 %
Kontor	26 %
Butik	7 %
Utbildning/vård	4 %
Restaurang	4 %
Garage	2 %
Industri/lager	3 %
Bio	1 %
Övrigt	1 %

Energiklasser fördelat på hyresvärde



Visar Wallenstams fastigheters energiklasser fördelat på hyresvärde. Förhållandet vid årsskiftet anges inom parentes.



Driftnetto fastigheter

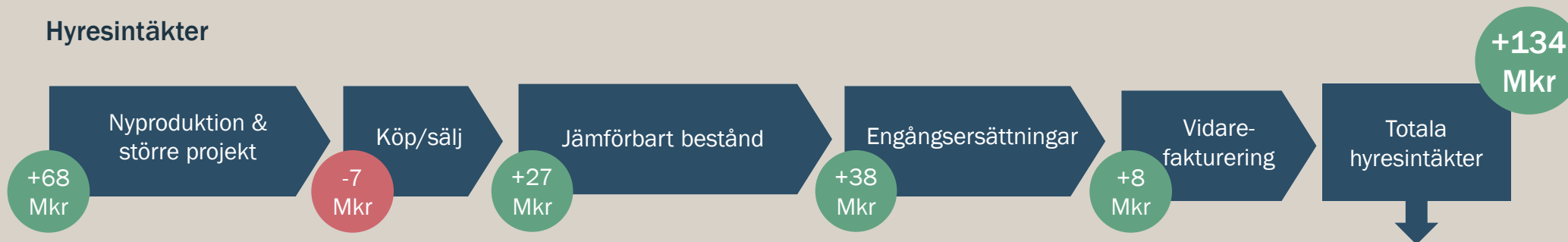
Mkr	2025 jan-sep	2024 jan-sep	2025 jul-sep	2024 jul-sep	2024 jan-dec
Hysesintäkter	2 321	2 187	759	730	2 922
Driftkostnader förvaltningsfastigheter	-533	-501	-156	-153	-701
Driftnetto förvaltningsfastigheter	1 788	1 686	603	576	2 222



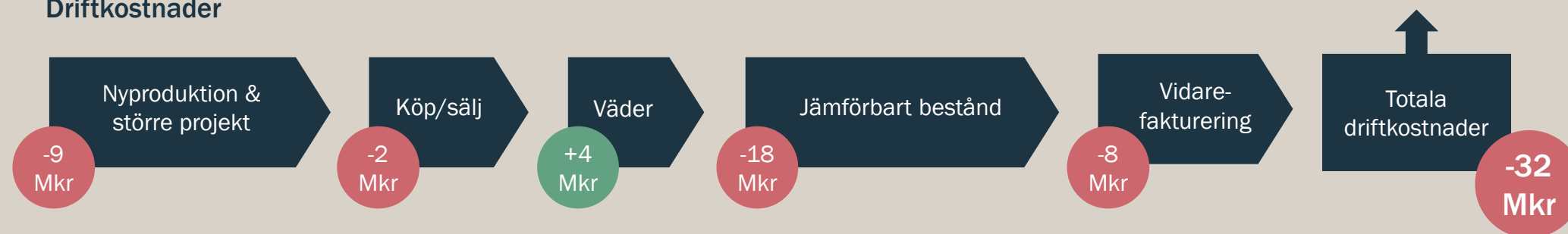
Överskotts-
grad:
77,0 %

Driftnettoförändring, +6 %

Hysesintäkter



Driftkostnader



Driftnetto
+102 Mkr

Q3 2025

**139 lägenheter
färdigställda och uthyrda**

SAMHÄLLSBYGGARE SEDAN 1944





Kallebäcks Terrasser kv. 6, Göteborg, 139 lgh.
Projektet omfattar totalt 299 lgh, nu fullt färdigställt och uthyrt.

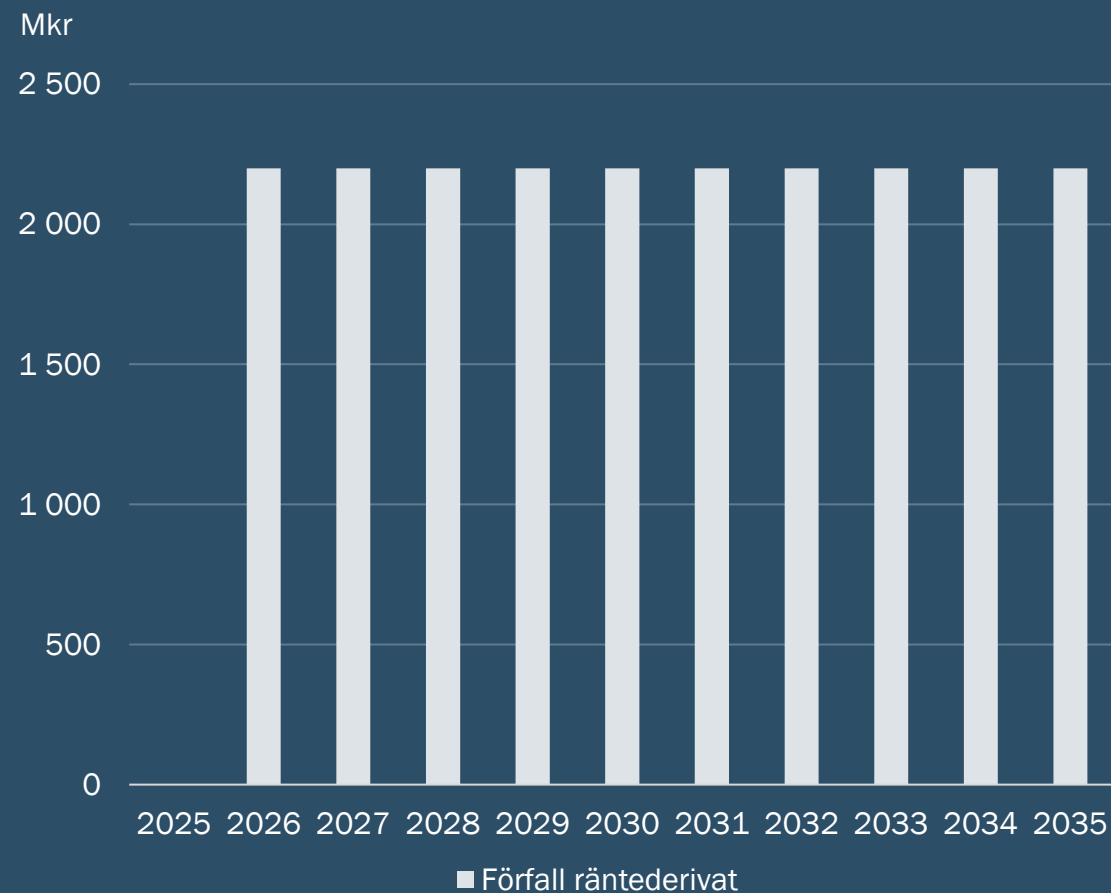
Förvaltningsresultat fastigheter

Mkr	2025 jan-sep	2024 jan-sep	2025 jul-sep	2024 jul-sep	2024 jan-dec
Hysesintäkter	2 321	2 187	759	730	2 922
Driftkostnader förvaltningsfastigheter	-533	-501	-156	-153	-701
Driftnetto förvaltningsfastigheter	1 788	1 686	603	576	2 222
Förvaltnings- och administrationskostnader förvaltningsfastigheter	-265	-221	-80	-69	-314
Finansnetto förvaltningsfastigheter	-521	-585	-178	-191	-757
Förvaltningsresultat fastigheter	1 002	880	344	316	1 150



Snittränta på bokslutsdagen:
2,44 %

Genomsnittlig räntebindning, 41 mån



Ränte-
täckningsgrad
i kvartalet:
2,7 ggr

Ränte-
täckningsgrad,
rullande
12 mån:
2,4 ggr

62 % av
lånevolymen
är
räntebunden.



Resultat efter skatt

Mkr	2025 jan-sep	2024 jan-sep	2025 jul-sep	2024 jul-sep	2024 jan-dec
Resultat före värdeförändringar och nedskrivningar	944	676	315	186	742
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	714	-44	377	-22	388
Värdeförändring finansiella instrument	-275	-341	159	-432	102
Värdeförändring syntetiska optioner	14	-14	15	-23	15
Nedskrivning/återläggning nedskrivning vindkraftverk	-	-	-	-	-62
Resultat före skatt	1 397	278	866	-292	1 185
Aktuell skatt	0	0	0	0	0
Uppskjuten skatt	-157	-139	-183	23	-411
Resultat efter skatt	1 240	139	682	-269	774

Balansräkning – Tillgångar

Tillgångar, Mkr	25-09-30	24-12-31
Förvaltningsfastigheter	69 667	65 588
Exploateringsfastigheter	54	64
Vindkraftverk	771	831
Likvida medel	213	46
Finansiella derivatinstrument	856	1 136
Övrigt	1 132	1 257
Totalt	72 693	68 922

FÖRVALTNINGSFASTIGHETER, MKR

Förvaltningsfastigheter i drift	62 154
Pågående projekt	5 427
Mark och projekt för framtida nyproduktion	2 086
Summa förvaltningsfastigheter	69 667

Fastigheternas värde

ÅRETS FÖRÄNDRING FÖRVALTNINGSFASTIGHETER

	Mkr
<i>Förvaltningsfastigheter 1 jan 2025</i>	65 588
Förvärv	3 159
Byggnationer	1 539
Försäljning	-1 262
Orealiserad värdeförändring	642
Förvaltningsfastigheter 30 sep 2025	69 667

Effektivt direkt-
avkastningskrav
kommersiellt:
4,5 % i snitt

Effektivt direkt-
avkastningskrav
bostäder:
3,7 % i snitt

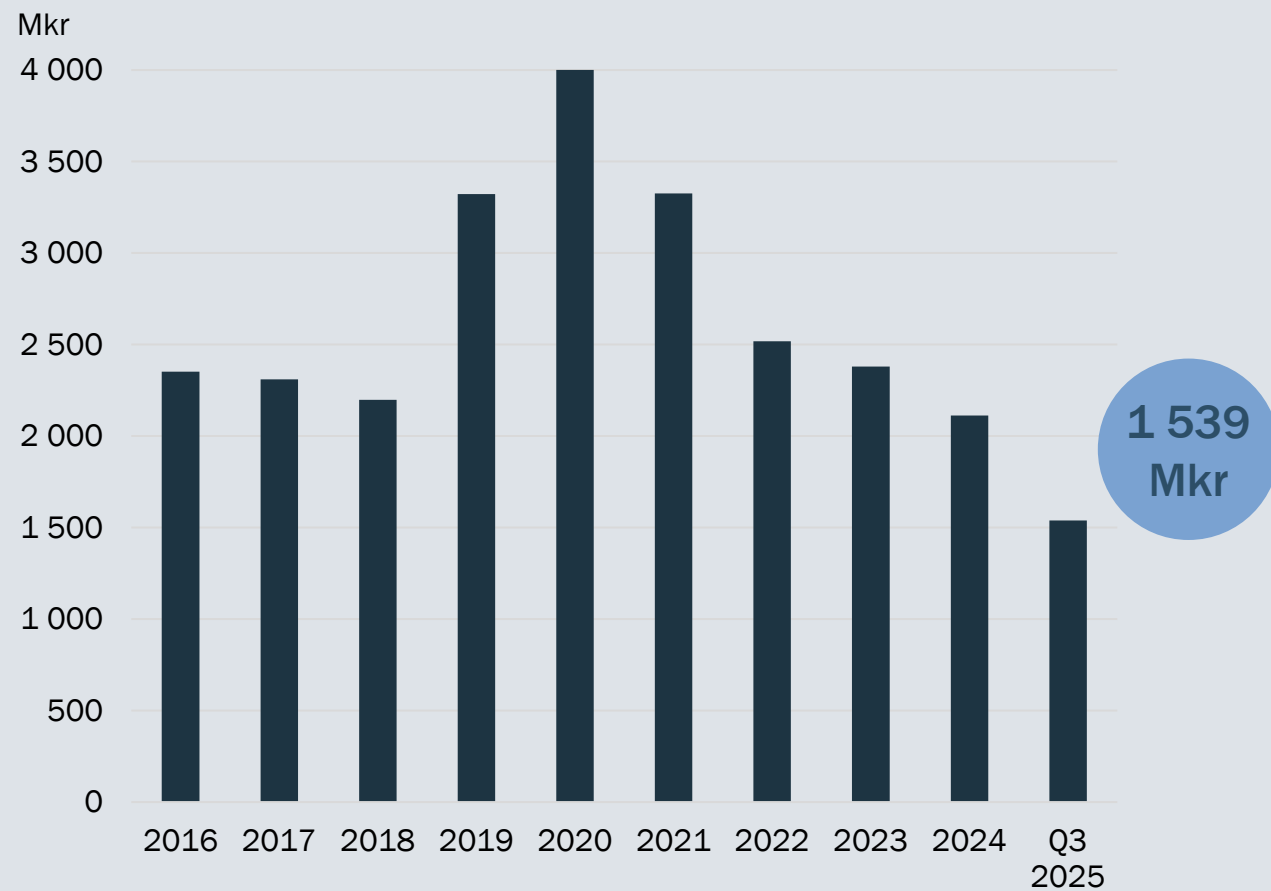
Fördelning
Fastighetsvärde



Bostads-
fastigheter, 57 %

Kommersiella
fastigheter, 43 %

Investeringar i byggnation



Q3 2025

**178 lägenheter
byggstartade**





Älta Torg kv. 6, Nacka – 178 lägenheter

Inflyttning startar 2027

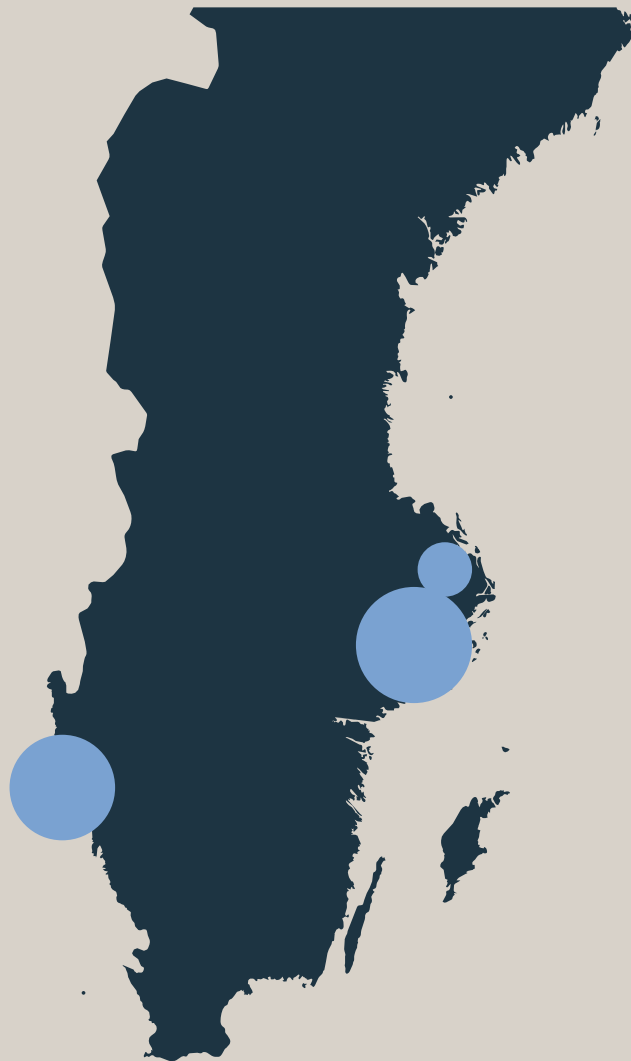
Åbybergsgatan
Kvarter C
119 lgh
Möln dal



Kallebäck's Terrasser
Kvarter 1
177 lgh
Göteborg



Sten Stures kröningar
Ettapp 2
(påbyggnad)
39 lgh
Göteborg



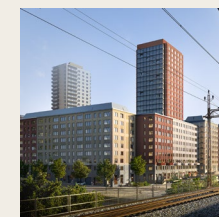
Inflyttning startat 2025

Ädellövet
106 lgh
Stockholm



Inflyttning startar 2026

Årstaberg
408 lgh
Stockholm



Älta Torg
Kvarter 2
50 lgh
Nacka



Inflyttning startar 2028

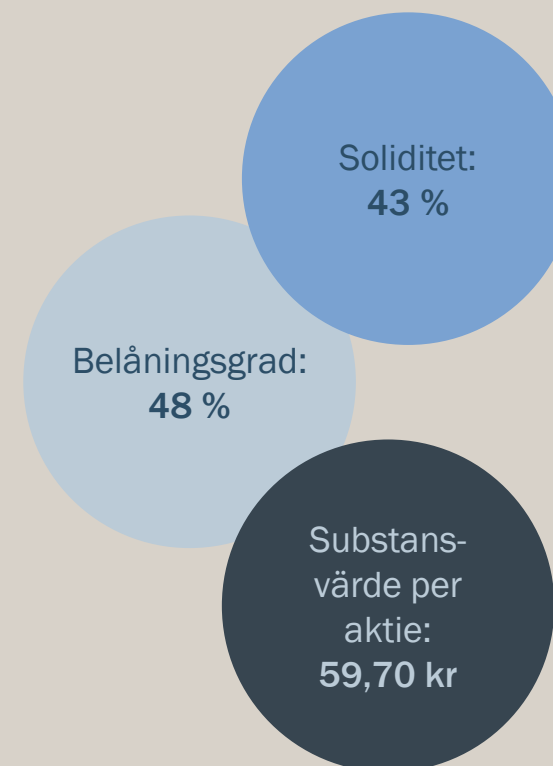
Älta Torg
Kvarter 6
178 lgh
Nacka



1 077 lägenheter i pågående nyproduktion

Balansräkning – Skulder och eget kapital

Skulder och eget kapital, Mkr	25-09-30	24-12-31
Eget kapital	31 277	30 844
Räntebärande skulder	33 600	30 399
Finansiella derivatinstrument	10	21
Leasingskuld	645	633
Övrigt	7 161	7 025
Totalt	72 693	68 922



Frågor?



Hans Wallenstam
Vd



Susann Linde
Vice vd och CFO

