

Q1 2024  
Wallenstam

SAMHÄLLS BYGGGARE SEDAN 1944



80-ÅRSJUBILEUM 2024



# Ny layout och struktur

## Delårsrapport

1 JANUARI-31 MARS 2024

"Det är oerhört glädjande att kunna berätta att vi kommer att byggstarta ett nyproduktionsprojekt i Årstaberget, Stockholm, under andra kvartalet. I vår roll som stadsutvecklare både vill vi och har ett ansvar för att bidra med nya hem på en marknad med stor bostadsbrist. Vi har de finansiella muskler som krävs och inte minst har vi en upparbetad, kostnadseffektiv process."

HANS WALLENSTAM, VD

"Förvaltningsresultatet är i paritet med samma kvartal föregående år, trots att våra räntekostnader har ökat med närmare 70 Mkr jämfört med första kvartalet 2023. Vi har jobbat hårt med att effektivisera vår drift, vilket resulterat i att driftnettot ökat med mer än 70 Mkr."

1 JANUARI-31 MARS 2024

- Soliditeten uppgår till 45 % och belåningsgraden till 46 %.
- Investering i ny- och ombyggnation av fastigheter uppgår till 524 Mkr (653).
- På bokslutsdagen är 830 lägenheter under produktion.
- Hyresintäkterna uppgår till 719 Mkr (660).
- Förvaltningsresultat fastigheter uppgår till 270 Mkr (265).
- Värdeförändring förvaltningsfastigheter uppgår till -15 Mkr (5).

- Värdeförändring finansiella instrument uppgår till 238 Mkr (-247).
- Resultat före skatt uppgår till 441 Mkr (69) och resultat efter skatt uppgår till 333 Mkr (48), motsvarande 0,5 kr per aktie (0,1).
- Substansvärde per aktie uppgår till 56,80 kr, att jämföra med 56,20 kr per 31 december 2023.

Jämförelser inom parentes avser motsvarande period föregående år för resultatmått, respektive senaste årsskifte för balansmått, om inget annat anges.

  
WALLENSTAM

SAMHÄLLSBYGGGARE SEDAN 1944  
80  
80-ÅRSJUBILEUM 2024

SAMHÄLLSBYGGGARE SEDAN 1944  
80  
80-ÅRSJUBILEUM 2024



# Wallenstam idag



**210** fastigheter



**1,4 miljoner** kvm



**64 Mdr** i fastighetsvärde

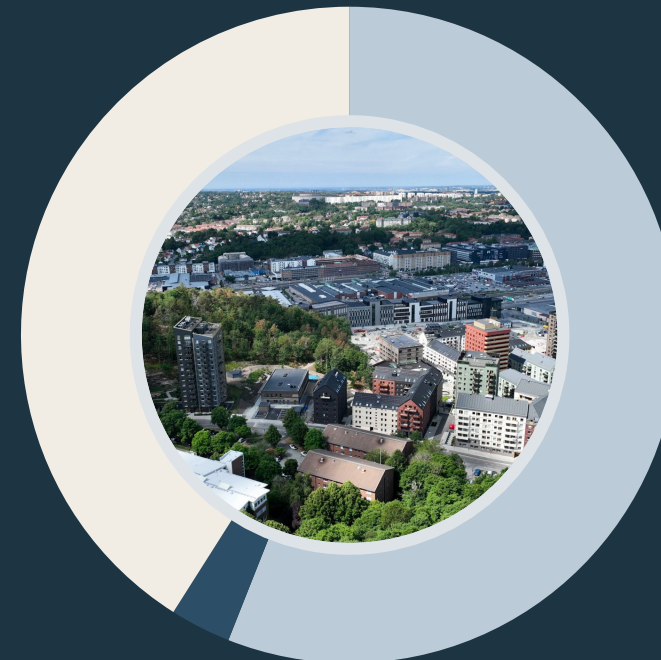


**97 %** i uthyrningsgrad



**830** bostäder i produktion

Fördelning  
Fastighetsvärde



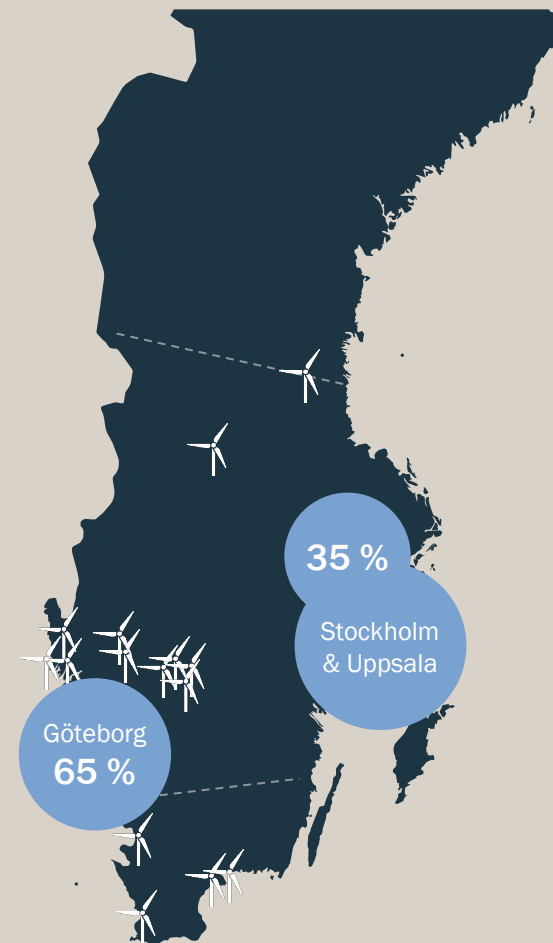
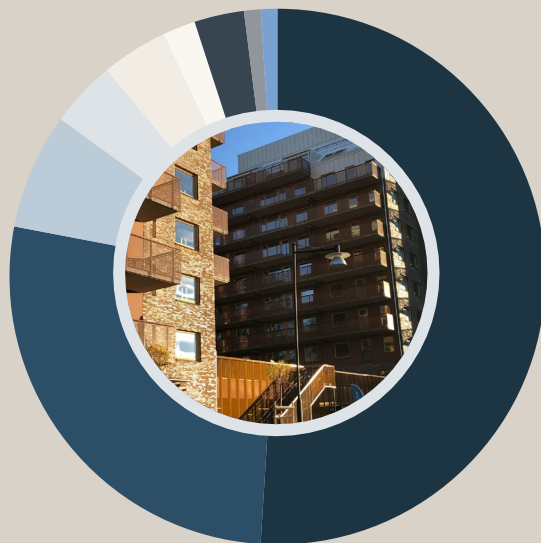
Bostads-  
fastigheter, 56 %

Kommersiella  
fastigheter, 41 %

Samhälls-  
fastigheter, 3 %

## Hyresvärde

Bostäder	51 %
Kontor	27 %
Butik	7 %
Utbildning/vård	4 %
Restaurang	4 %
Garage	2 %
Industri/lager	3 %
Bio	1 %
Övrigt	1 %



# Driftnetto fastigheter

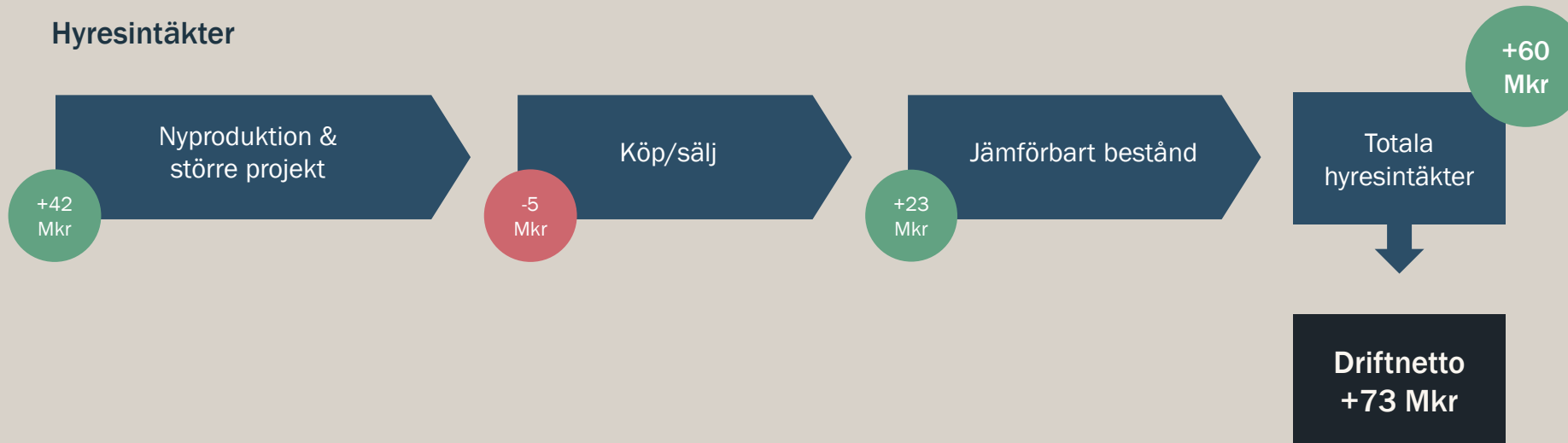
Mkr	2024 jan-mar	2023 jan-mar	2023 jan-dec
Hysesintäkter	719	660	2 730
Driftkostnader förvaltningsfastigheter	-184	-197	-730
<b>Driftnetto förvaltningsfastigheter</b>	<b>535</b>	<b>462</b>	<b>1 999</b>

Överskotts-  
grad:  
74,4 %

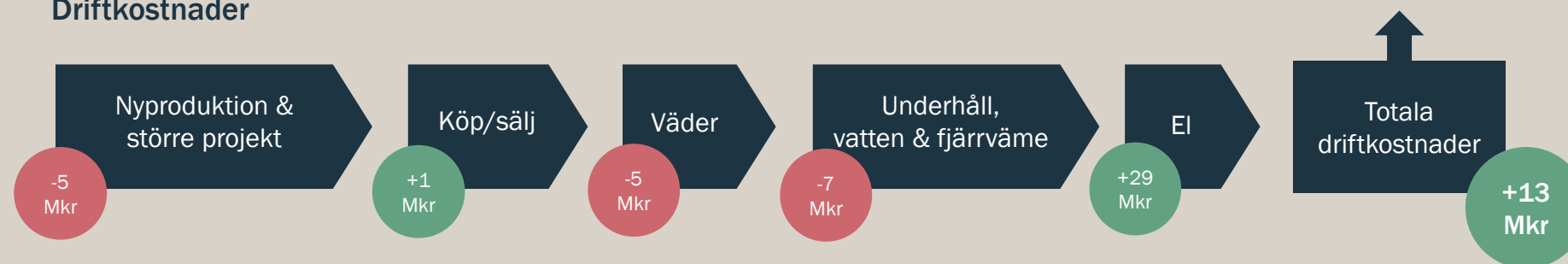


# Driftnettoförändring

## Hyresintäkter



## Driftkostnader





FÄRDIGSTÄLLT I Q1 2024

# Kompositören, Uppsala

- 69 hyresrätter
- Inflytt i februari
- Fullt färdigställd, totalt 185 lgh

SAMHÄLLSBYGGARE SEDAN 1944



80-ÅRSJUBILEUM 2024

FÄRDIGSTÄLLT I Q1 2024

## Kallebäcks Terrasser, kv 5

- 182 hyresrätter
- Inflytt i februari
- Fullt färdigställd

SAMHÄLLSBYGGARE SEDAN 1944  
80  
80-ÅRSJUBILEUM 2024





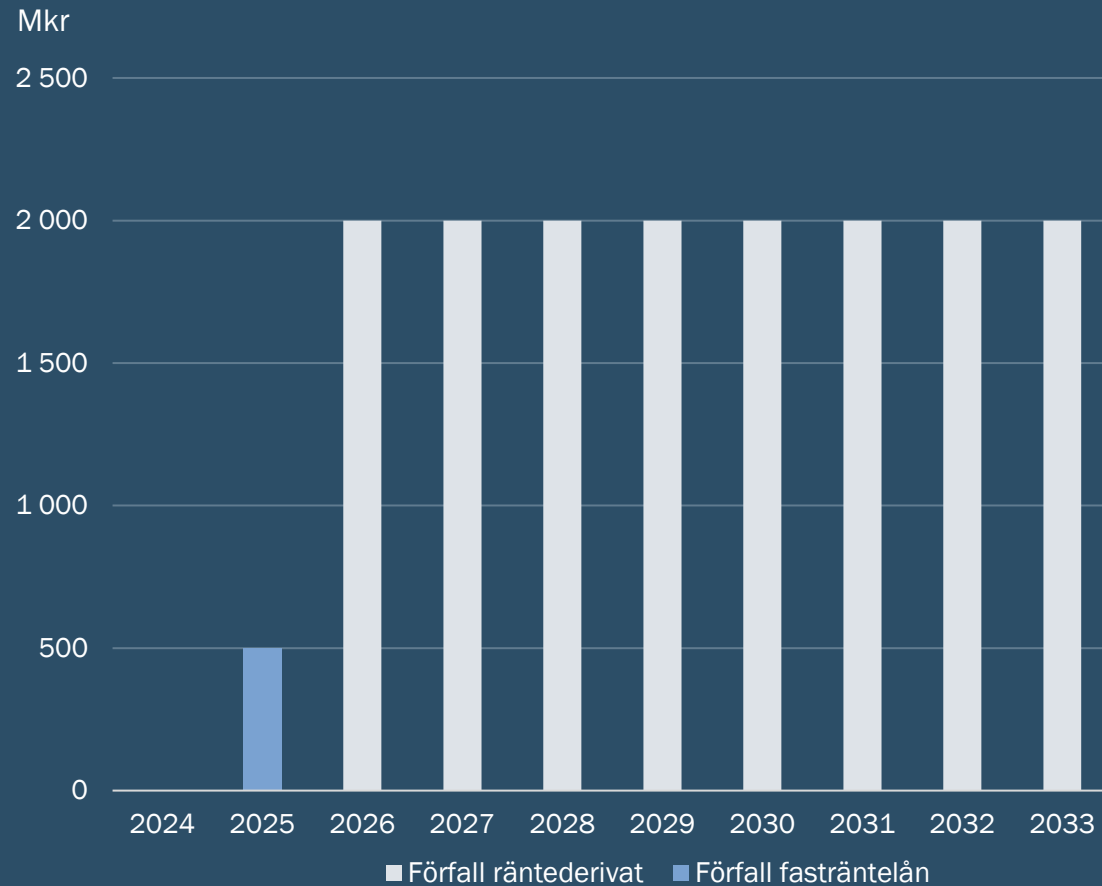
# Förvaltningsresultat fastigheter

Mkr	2024 jan-mar	2023 jan-mar	2023 jan-dec
Hysesintäkter	719	660	2 730
Driftkostnader förvaltningsfastigheter	-184	-197	-730
<b>Driftnetto förvaltningsfastigheter</b>	<b>535</b>	<b>462</b>	<b>1 999</b>
Förvaltnings- och administrationskostnader förvaltningsfastigheter	-71	-71	-293
Finansnetto förvaltningsfastigheter	-195	-127	-668
<b>Förvaltningsresultat fastigheter</b>	<b>270</b>	<b>265</b>	<b>1 039</b>

Snittränta på bokslutsdagen:  
3,27 %



# Genomsnittlig räntebindning, 37 mån



Räntetäckningsgrad:  
2,3 ggr

56 % av  
lånevolymen är  
räntebunden.



# Balansräkning – Tillgångar

Tillgångar, Mkr	24-03-31	23-12-31
Förvaltningsfastigheter	63 583	63 090
Exploateringsfastigheter	74	77
Vindkraftverk	962	985
Likvida medel	542	50
Finansiella derivatinstrument	1 240	1 018
Övrigt	1 606	1 621
<b>Totalt</b>	<b>68 008</b>	<b>66 841</b>

## FÖRVALTNINGSFASTIGHETER, MKR

Förvaltningsfastigheter i drift	59 084
Pågående projekt hyresrätter	1 667
Mark och projekt för framtida nyproduktion	2 832
<b>Summa förvaltningsfastigheter</b>	<b>63 583</b>

# Fastigheternas värde

## ÅRETS FÖRÄNDRING FÖRVALTNINGSFASTIGHETER

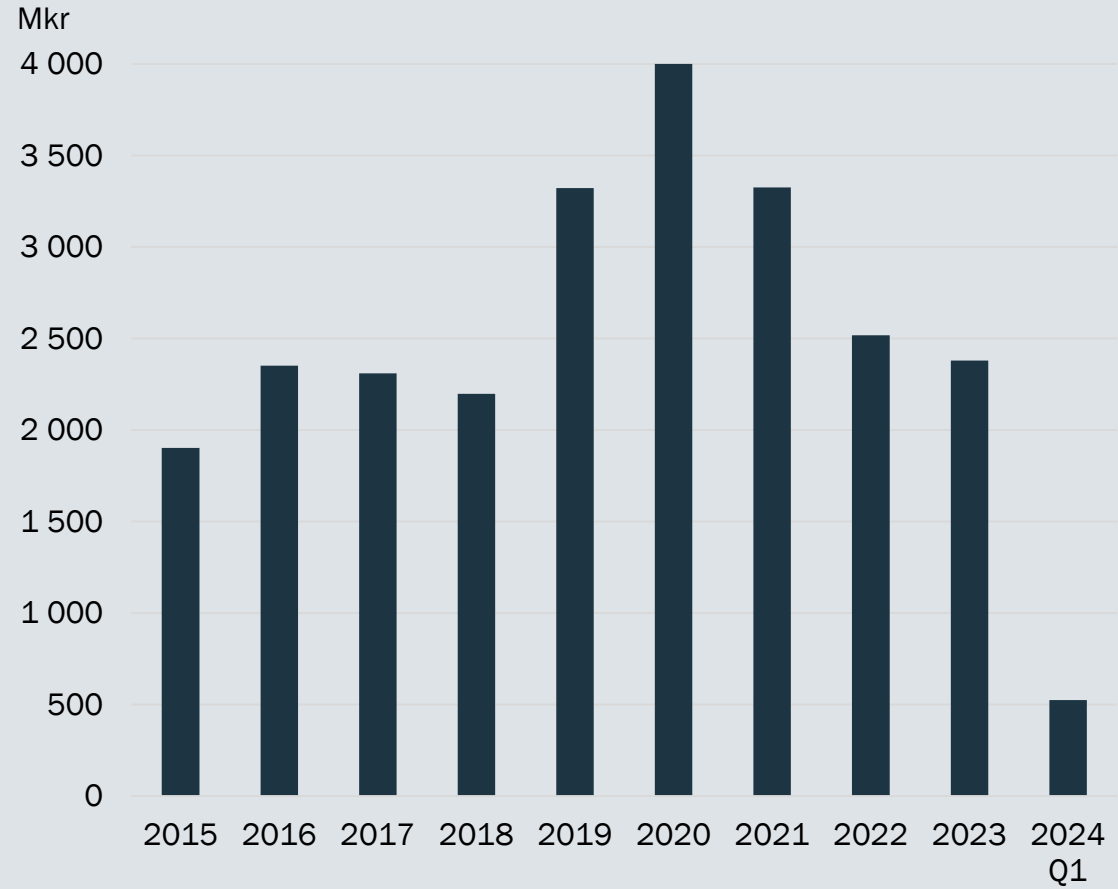
	Mkr
<i>Förvaltningsfastigheter 1 januari 2024</i>	63 090
Byggnationer	524
Orealiserad värdeförändring	-31
<b>Förvaltningsfastigheter 31 mars 2024</b>	<b>63 583</b>

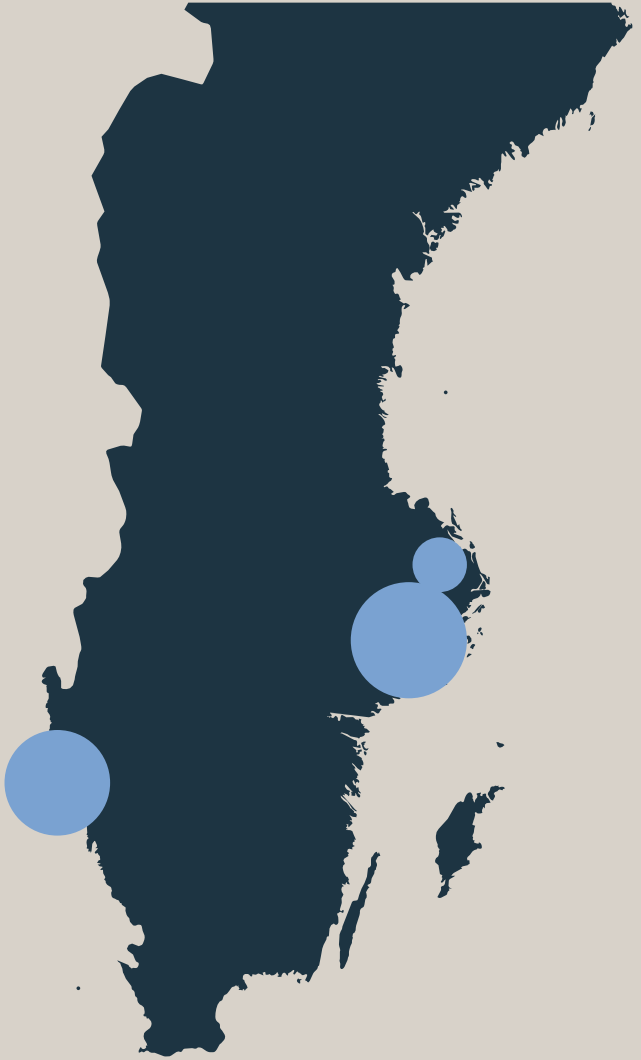
Direkt-  
avkastningskrav  
bostäder:  
3,6 % i snitt

Direkt-  
avkastningskrav  
kommersiellt:  
4,6 % i snitt



# Investeringar i byggnation





### Inflyttning startar 2024

**Nacka Grace**  
169 lgh  
Nacka



**Älta Torg**  
Kvarter 1  
191 lgh  
Nacka



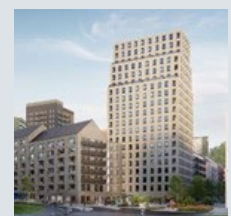
### Inflyttning startar 2025

**Ädellövet**  
172 lgh  
Stockholm



### Inflyttning startar 2025

**Kallebäckers Terrasser**  
Kvarter 6  
298 lgh  
Göteborg





Kv. 6, Kallebäcks Terrasser, Göteborg



298 lägenheter – Inflyttning 2025



Nacka Grace, Nacka



169 lägenheter – Inflyttning 2024





Älta Torg kv. 1, Nacka



191 lägenheter – Inflyttning 2024



Ädellövet, Farsta, Stockholm



172 lägenheter – Inflyttning 2025



STARTAR SNART

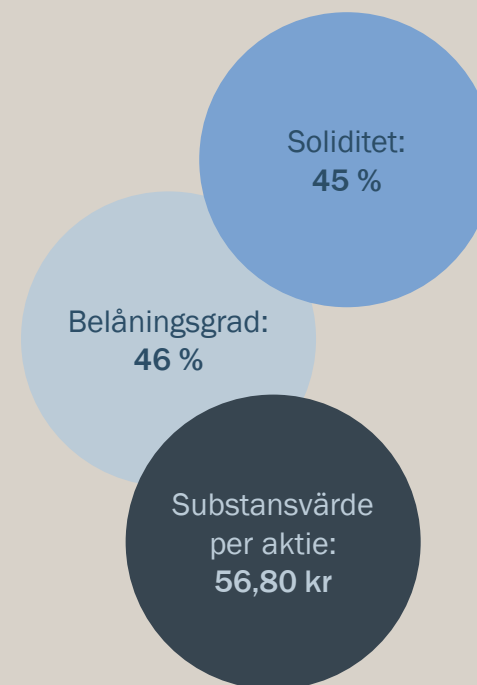
# Årstaberg, Stockholm

- Drygt 400 hyresrätter
- Byggstart under Q2, 2024



# Balansräkning – Skulder och eget kapital

Skulder och eget kapital, Mkr	24-03-31	23-12-31
Eget kapital	30 833	30 500
Räntebärande skulder	29 661	29 075
Finansiella derivatinstrument	12	18
Leasingskuld	560	544
Övrigt	6 942	6 704
<b>Totalt</b>	<b>68 008</b>	<b>66 841</b>



# Finansieringskällor

Banklån, 28 108 Mkr 95 % (98)

Obligationer, 1 034 Mkr 3 % (1)

Företagscertifikat, 519 Mkr 2 % (1)



Fördelning finansiering Q1

# Frågor?



**Hans Wallenstam, vd**



**Susann Linde,  
CFO & IR-ansvarig**

W *W*