



ÅRSSTÄMMA 2019

Hans Wallenstam

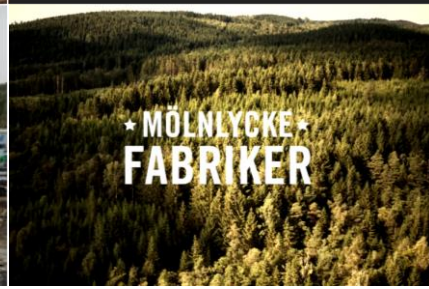


Wallenstam satsar på innovation



ÅRET 2018

Hon blir ny hållbarhetschef på Wallenstam



Investeringar
2 688 Mkr
(2 950)



1 400
byggstartade
lägenheter





Norrgårdshusen – 128 hyresrätter, Österåker



Parkstråket 1 & 2 – 293 hyresrätter, Haninge



Trollesunds gårdar – 158 hyresrätter, Stockholm



Sten Stures kröningar – 29 hyresrätter, Göteborg



Elisedal – 336 hyresrätter, Göteborg



Godhems Backe – 138 hyresrätter, Göteborg



Kv. Rosengången & Kv. Kvarnen – 308 hyresrätter, Härryda

A photograph of an elderly Black woman and a white man sitting on a balcony. The woman is wearing a light green top and a patterned headscarf, and is holding a white mug. Both are smiling warmly. The background shows a window and some greenery.

1 186 inflyttade lägenheter



Tavernan – 205 hyresrätter, Järfälla



Orangeriet Solberga – 170 hyresrätter, Stockholm



Grönskan Solberga – 148 hyresrätter, Stockholm



Trädgårdsporten – 184 hyresrätter, Tyresö



Rödklövern 1 – 89 hyresrätter, Mölndal



Stallbacka Allé – 133 hyresrätter, Mölndal



Utforskaren – 36 hyresrätter, Göteborg



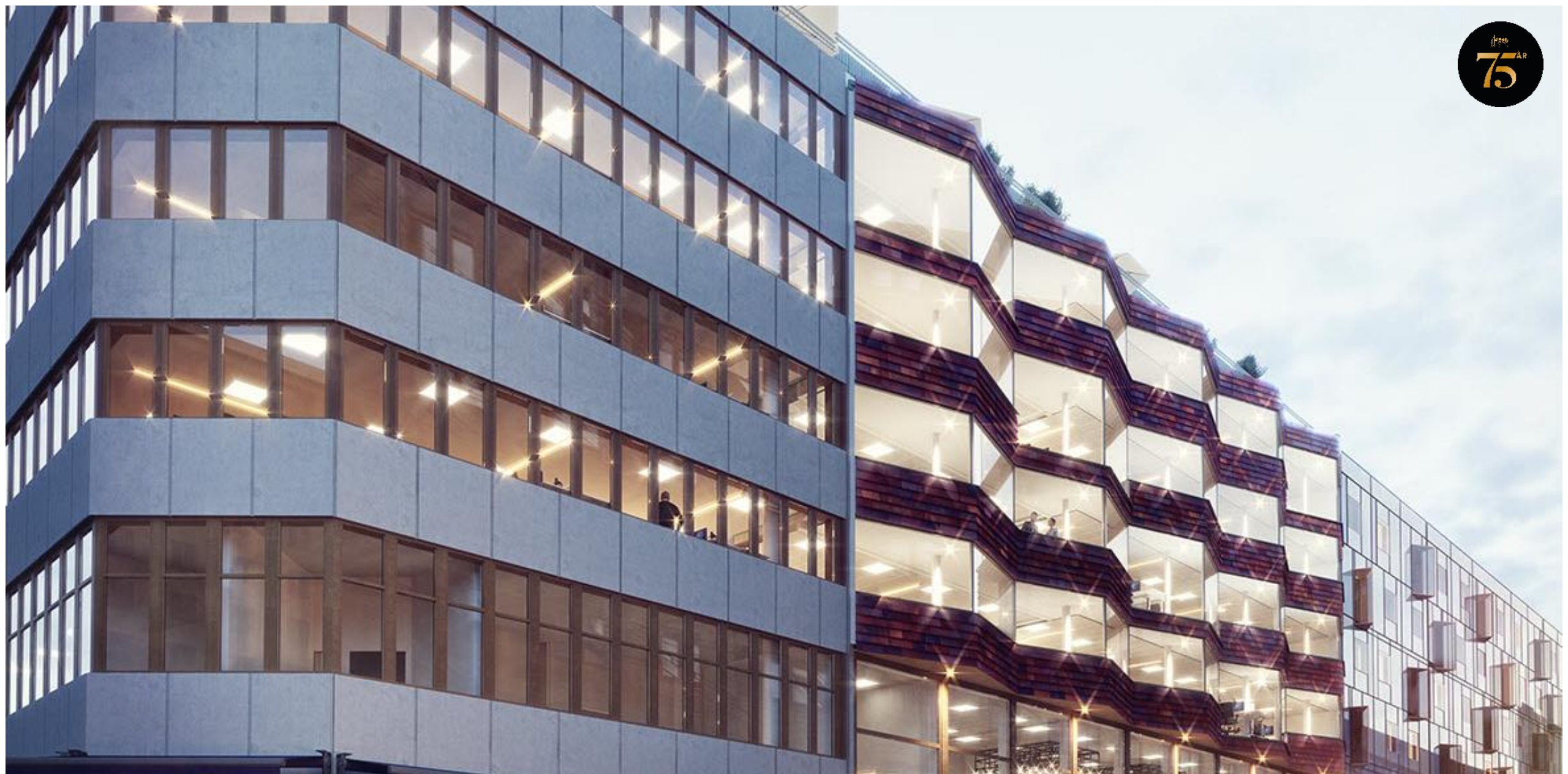
Ulfsparrégatan – 115 hyresrätter, Göteborg



Pålsjö – 96 hyresrätter, Helsingborg

Investering Kommersiellt 600 Mkr



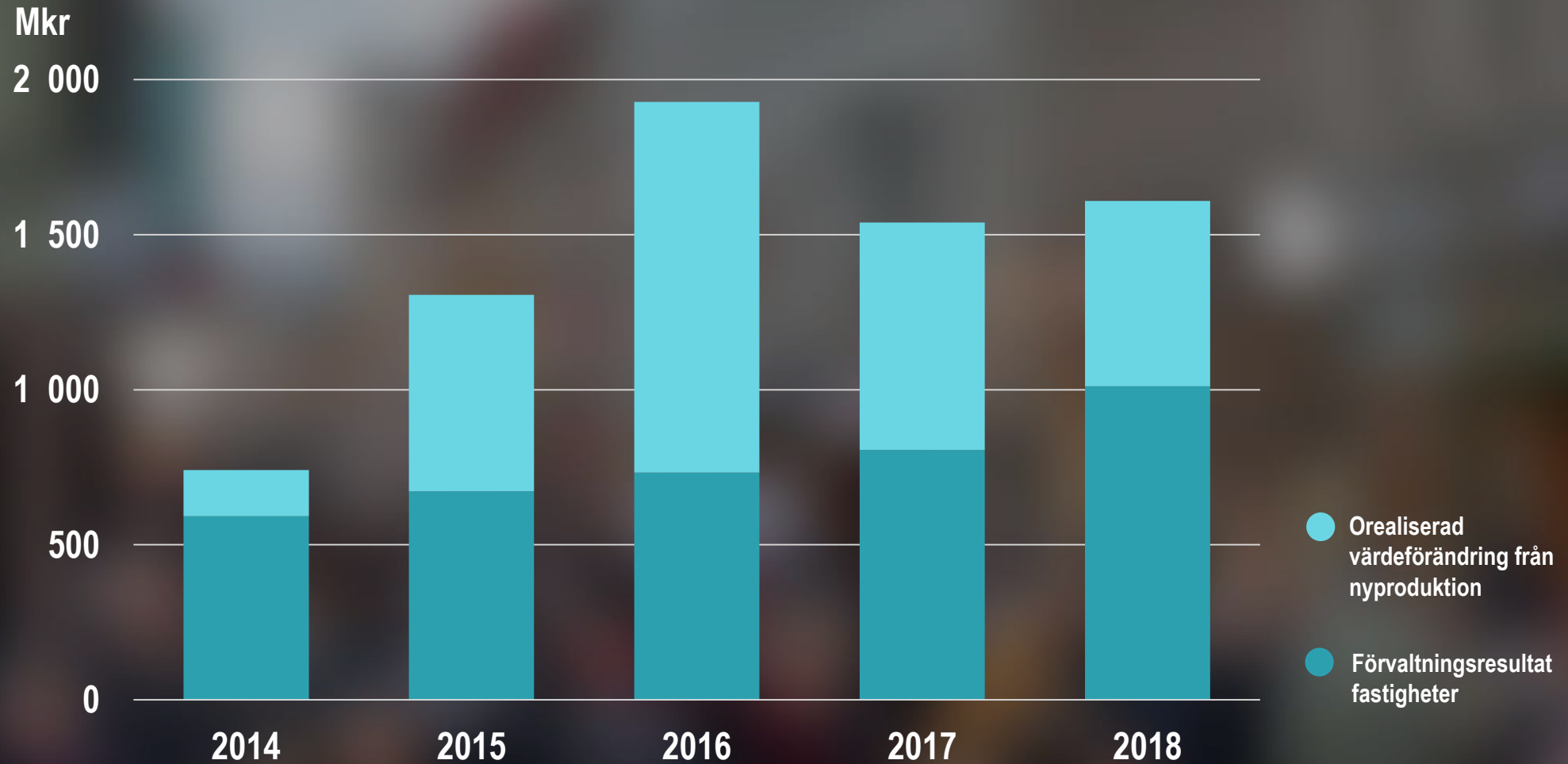


Kv. Sturefors, Avenyområdet, Göteborg

Förvaltningsresultat
1 011 Mkr
(806)



Organisationen skapar resultat

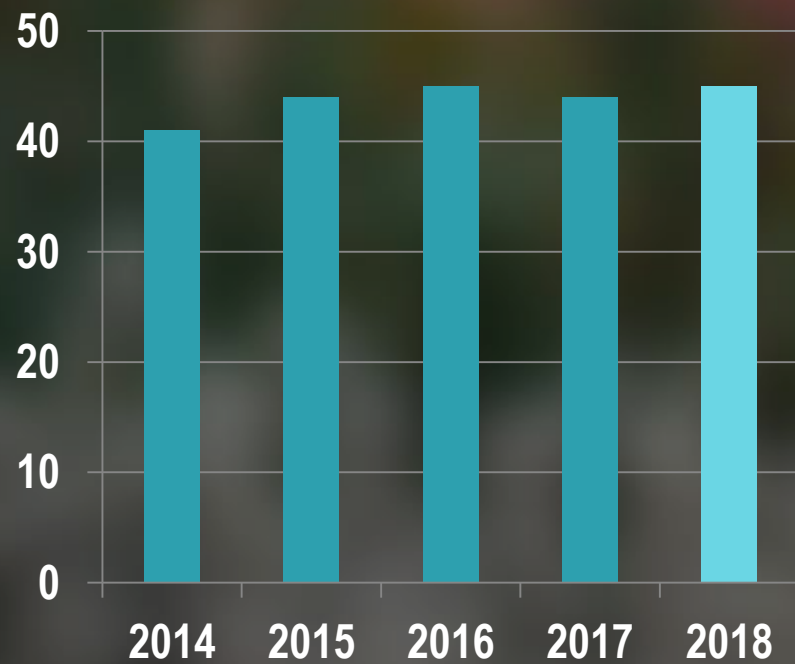


Resultat före skatt
3,4 Mdr
(3,0)

Stark finansiell ställning

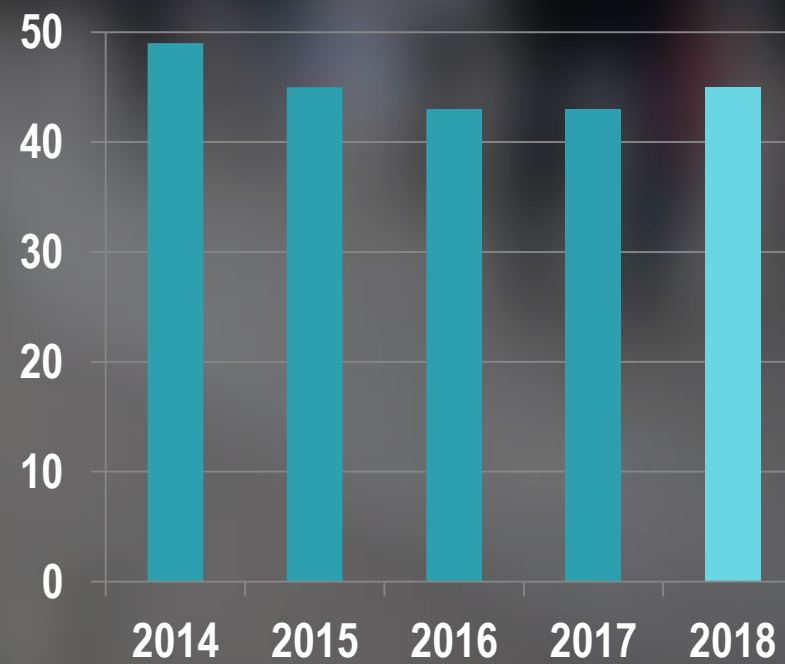
SOLIDITET

45 %



BELÅNINGSGRAD

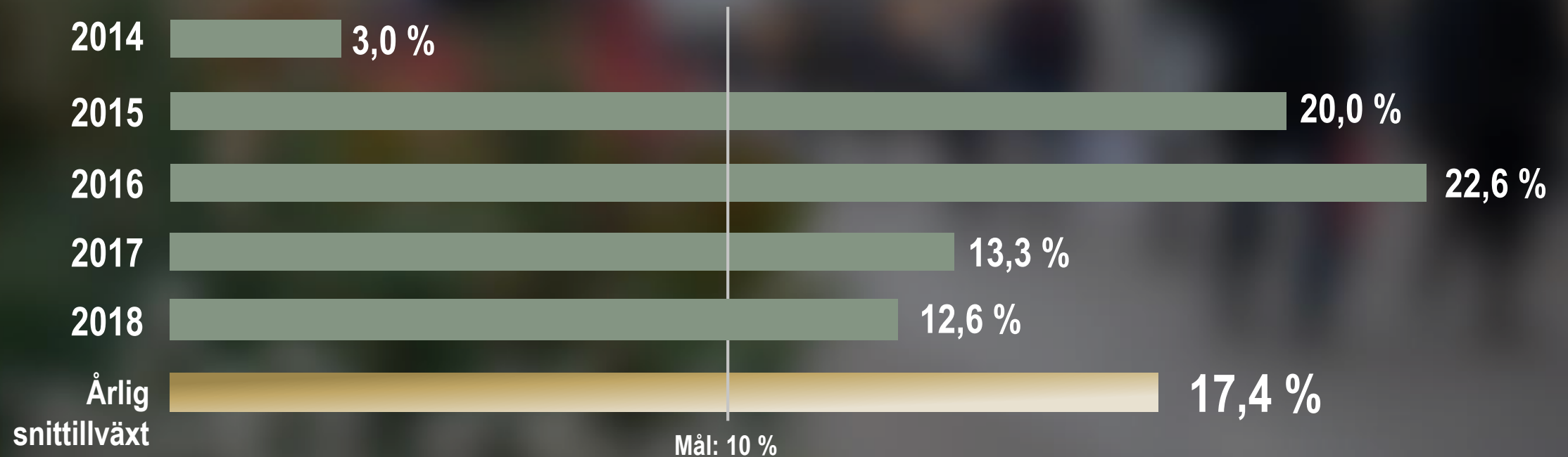
45 %



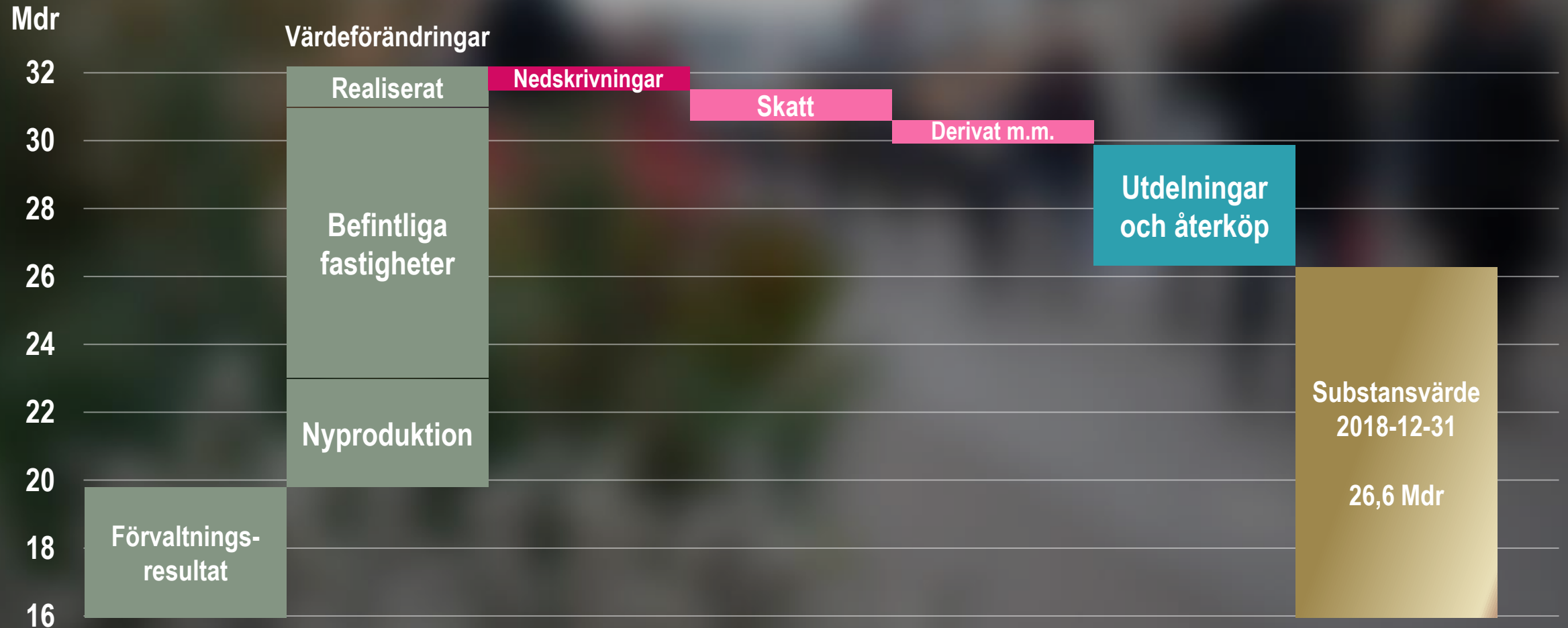
Affärsplan 2018

MÅL: >10 % Substansvärdestillväxt i snitt per år

Vi klarade affärsplanen!



Substansvärdestillväxt 2014-2018 om 13,9 Mdr



A close-up, shallow depth-of-field photograph of a book spine. The spine is dark, possibly black or dark brown, and features several raised, embossed designs. The text 'AFFÄRSPLAN 2023' is overlaid in large, white, bold, sans-serif capital letters across the center of the spine. The background is blurred, showing warm, bokeh light spots.

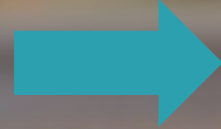
AFFÄRSPLAN 2023

MÅL AFFÄRSPLAN 2023

SUBSTANSVÄRDESKÖNING MED

40 KR / AKTIE

FRAMGÅNGSRIK UTHYRNING



EFFEKTIV FÖRVALTNING



VÄRDESKAPANDE INVESTERINGAR



LÖNSAM NYPRODUKTION



GOD AFFÄRSVERKSAMHET



**ALLT TILLSAMMANS
GER TILLVÄXT I
SUBSTANSVÄRDET**

VISION

Wallenstam ska vara människors och företags självklara val för boende och lokaler.

A small green plant with white flowers is visible in the bottom right corner of the image.

AFFÄRSIDÉ

Vi utvecklar och förvaltar människors boende och arbetsplatser med hög service och långsiktig hållbarhet i utvalda storstadsregioner.



LEDSTJÄRNOR

- ★ Vi ska med attraktiva lägenheter och lokaler samt god service överträffa kundens förväntningar och årligen förbättra helhetsintrycket av Wallenstam
- ★ Genom vår goda företagskultur ska vi vara en attraktiv arbetsgivare och årligen förbättra vårt engagemangsindex
- ★ Vi ska årligen minska vår miljöpåverkan, genom insatser inom fokusområdena energi, transporter och resurser



KVARTAL 1 2019



Investeringar
802 Mkr
(700)

766 byggstartade lägenheter





Kv. New York – 50 bostadsrätter på Gärdet, Stockholm



Söra kvarter – 305 hyresrätter i Österåker



Etapp 2, Umami Park – 141 hyresrätter, Sundbyberg



Kallebäcks Terrasser – 270 hyresrätter, Göteborg

FÖRVALTNINGSRESULTAT

260 Mkr
(217)

INVESTERNGAR

802 Mkr
(700)

RESULTAT FÖRE SKATT

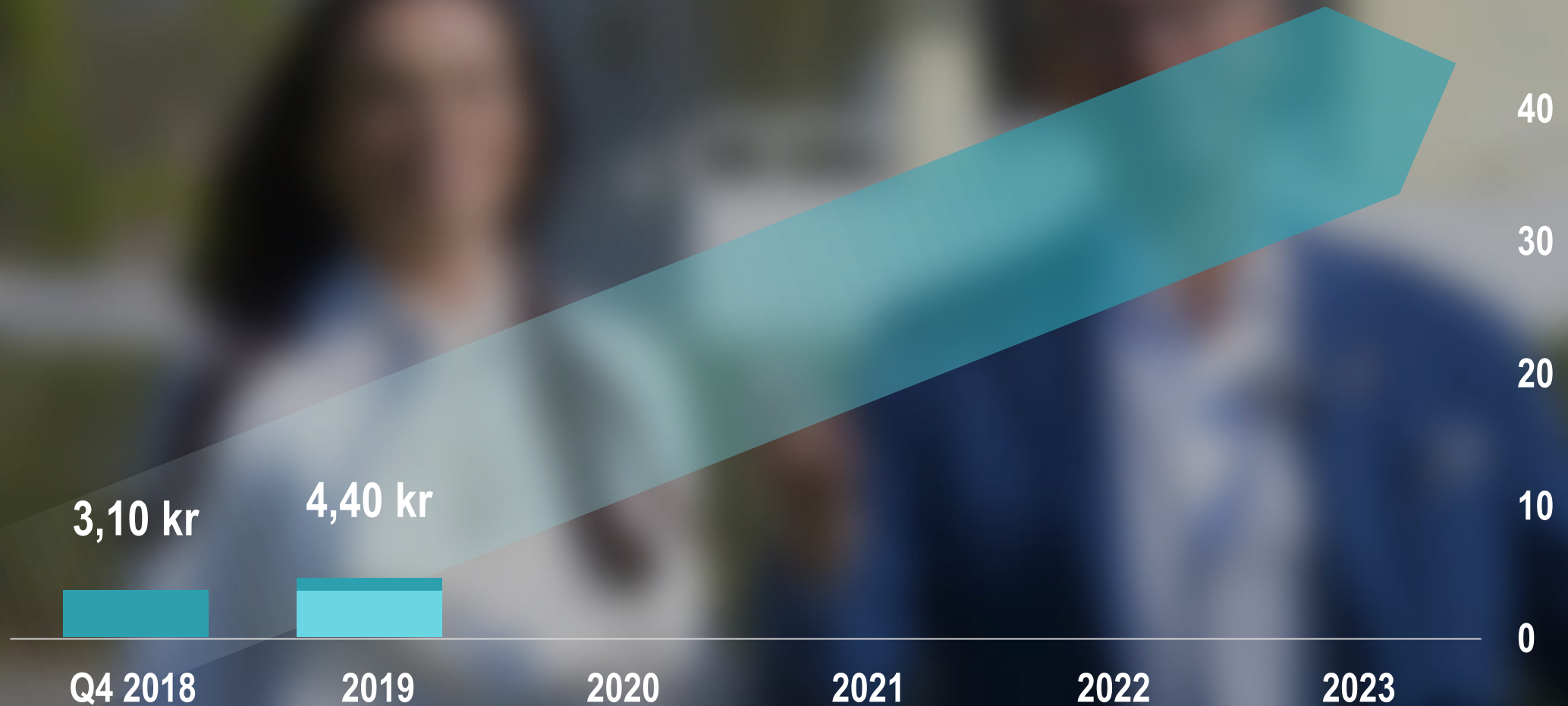
416 Mkr
(397)

SOLIDITET

44 %
(44)



Mål 2023: Substansvärdesökning om 40 kr/aktie

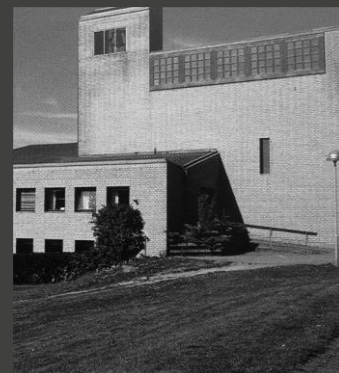




75 ÅR



Lennart framför huset på Slottsskogsgatan



Högskolan, Kortedalskyrkan, Kortedala (1960),
Håkan Arlt/Arkitektur



Sten Sturegatan, Göteborg



A black and white photograph of a building, possibly a residential or institutional structure, with a prominent roofline and windows, positioned in the upper left corner of the document.

Inbjudan
till köp av aktier i
Lennart Wallenstam
Byggnads AB



Börsintroduktion OTC-listan, 1984

Bolagets börsvärde 1984-2018

Mkr

30 000

25 000

20 000

15 000

10 000

5 000

0

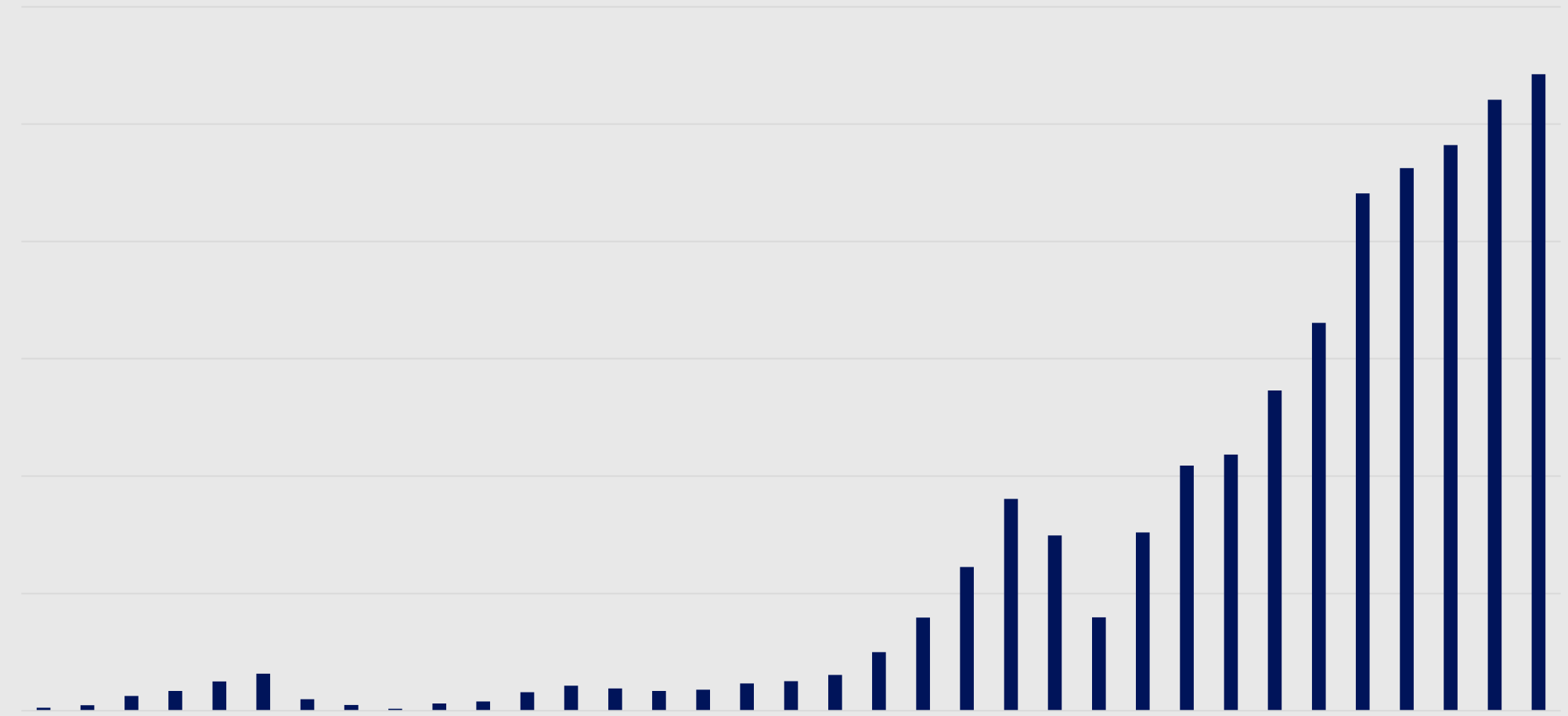
1984

1990

2000

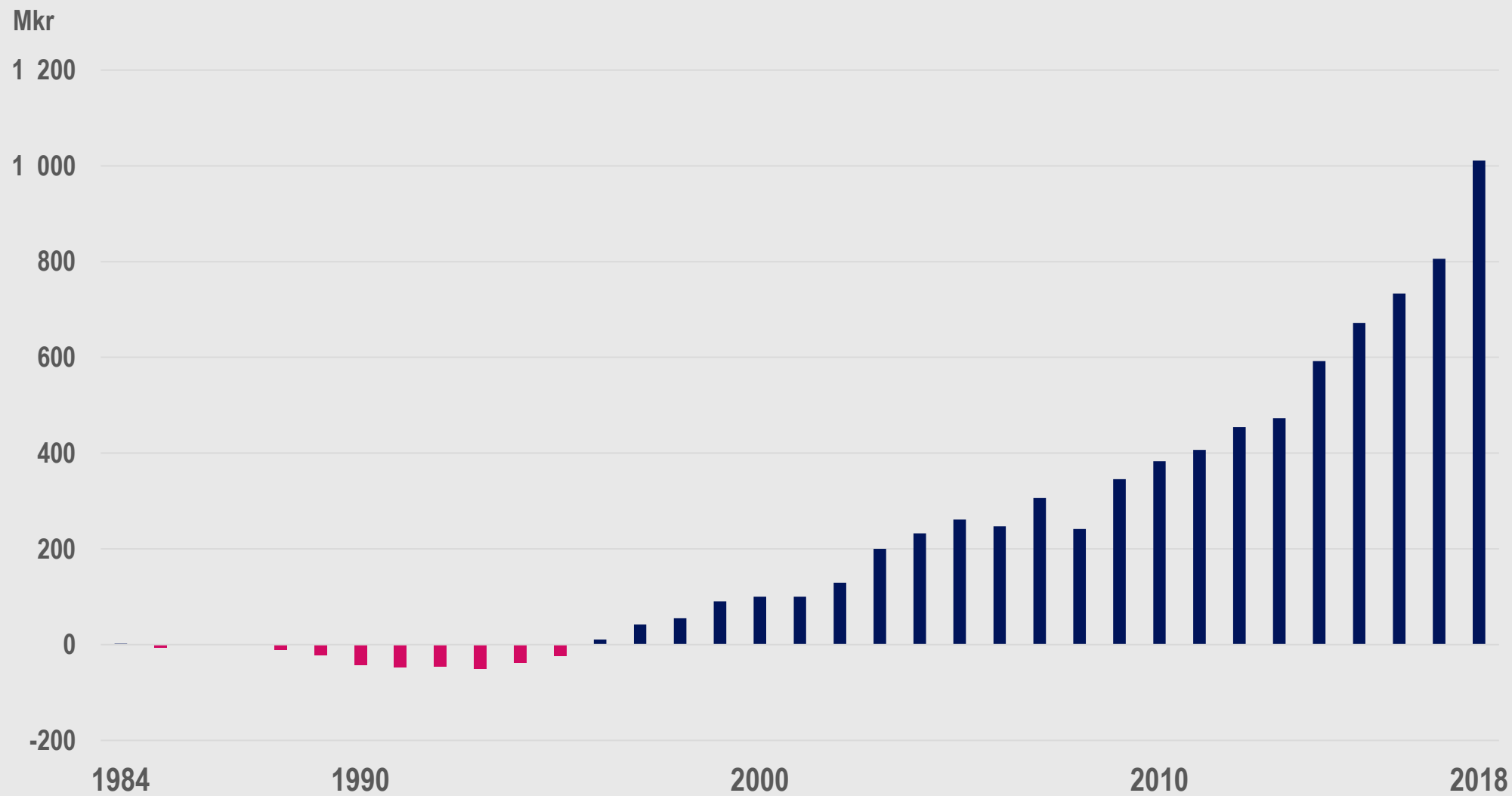
2010

2018



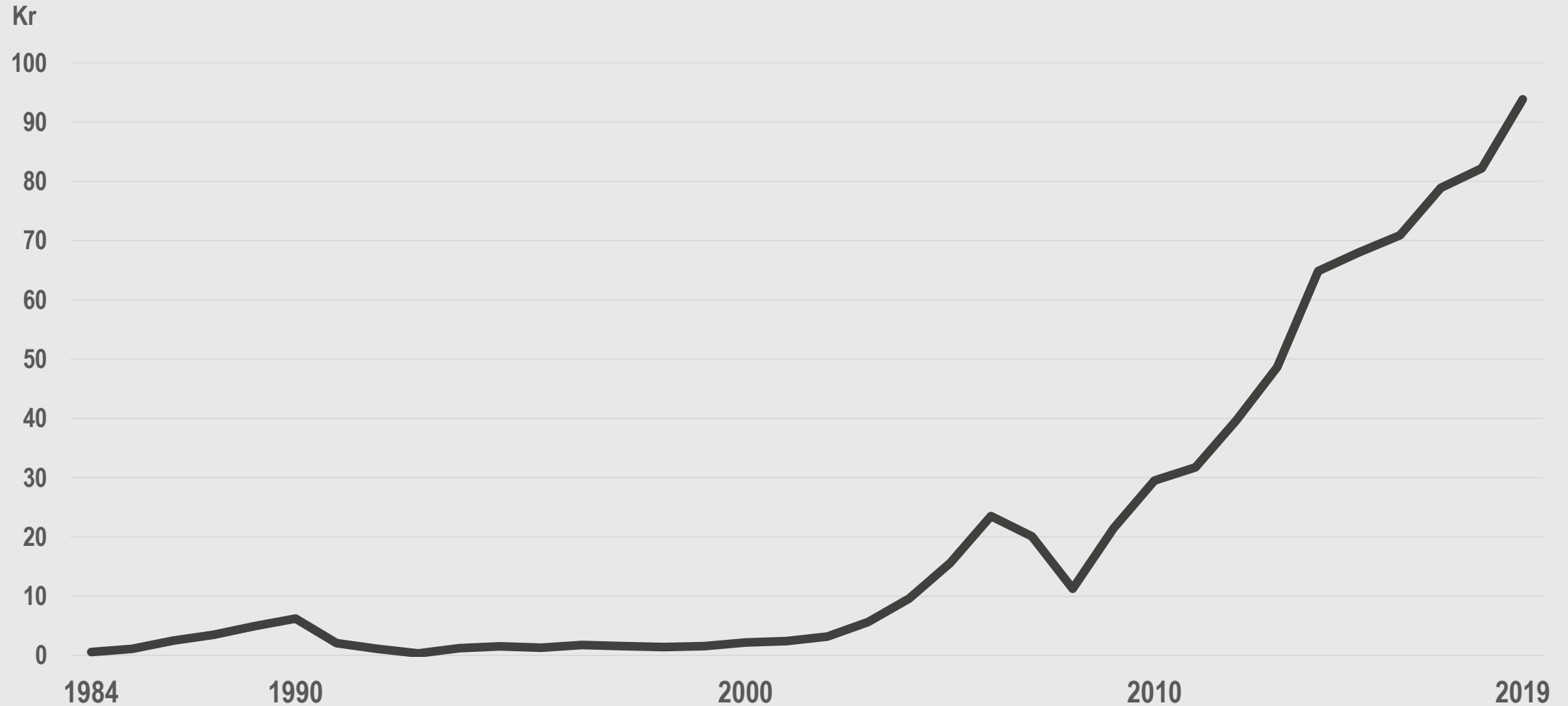


Förvaltningsresultat 1984-2018





Börskurs 1984-Q1 2019





TACK!



Lär av historien,
lev av framtiden.



Wallenstam



Wallenstam



Wallenstam



Wallenstam

Förslag till beslut om vinstutdelning

Utdelningsförslag

Styrelsen för Wallenstam AB (publ) föreslår att till årsstämmans förfogande stående vinstmedel om 10 563 220 227 kr ska disponeras enligt följande.

Utdelning till aktieägarna med 1,90 kr per aktie	613 700 000 kr
I ny räkning balanseras	<u>9 949 520 227 kr</u>
Summa	10 563 220 227 kr

Styrelsen föreslår att årsstämman beslutar om utdelning med 1,90 kr per aktie, uppdelat på två utbetalningstillfällen om vardera 0,95 kr per aktie. Avstämningsdagen för den första utbetalningen föreslås vara den 6 maj 2019 och för den andra utbetalningen den 28 oktober 2019. Om årsstämman beslutar i enlighet med förslaget beräknas Euroclear Sweden AB genomföra den första utbetalningen den 9 maj 2019 och den andra utbetalningen den 31 oktober 2019.

I bolaget finns totalt 330 000 000 aktier, varav för närvarande 7 000 000 är icke utdelningsberättigade återköpta egna aktier. Med beaktande av de icke utdelningsberättigade återköpta egna aktierna uppgår den totala summan föreslagen utdelning per dagen för detta förslag till 613 700 000 kr. Summan kan komma att förändras om antalet återköpta egna aktier förändras innan respektive avstämningsdag för utdelning.

Styrelsens yttrande över den föreslagna vinstutdelningen

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

Enligt bolagets utdelningspolicy ska det utdelningsbara beloppet inte överstiga resultat före orealiserade värdeförändringar och nedskrivningar efter schablonskatt. Den nu föreslagna utdelningen för 2018 avviker dock från utdelningspolicyn då

resultat före orealiserade värdeförändringar efter schablonskatt – som en engångsföreteelse – i maj och juni 2018 påverkades av en kostnad om 776 000 000 kr till följd av att räntederivat då förtidsinlöstes.

Vid bedömningen av utdelningens storlek har styrelsen tagit hänsyn till koncernens investeringsbehov, konsolideringsbehov och ställning i övrigt samt att koncernens framtida utveckling kan ske med bibehållen finansiell styrka och fortsatt god handlingsfrihet.

Den föreslagna utdelningen till aktieägarna reducerar bolagets soliditet från 40,1 procent till 38,7 procent. Koncernens soliditet minskar från 44,8 procent till 44,1 procent genom den föreslagna utdelningen. 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). Därigenom har ett undervärde om totalt -20 050 102 kr efter skatt påverkat det egna kapitalet.

Styrelsens uppfattning är att den föreslagna utdelningen inte hindrar bolaget, och övriga i koncernen ingående bolag, från att fullgöra sina förpliktelser på kort och lång sikt, inte 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).

Göteborg den 6 februari 2019
Wallenstam AB (publ)
Styrelsen



Wallenstam

Valberedningens förslag till beslut inför årsstämman 2019, inklusive arbetsredogörelse och motiverat yttrande avseende förslag till styrelse

På årsstämman den 24 april 2018 i Wallenstam AB (publ) beslutades att en valberedning skulle inrättas inför årsstämman 2019 för att fullgöra de uppgifter som följer av Svensk kod för bolagsstyrning. Valberedning består av följande personer:

- Dick Brenner valberedningens ordförande
- Hans Wallenstam huvudaktieägare Wallenstam
- Lars-Åke Bokenberger utsedd av AMF
- Christer Villard styrelsens ordförande

VALBEREDNINGENS FÖRSLAG

Förslag avseende ordförande vid årsstämman 2019

Valberedningen föreslår att Christer Villard väljs som ordförande vid årsstämman 2019.

Förslag avseende antal styrelseledamöter samt antalet revisorer och revisorssuppleanter

Valberedningen föreslår att antalet styrelseledamöter ska vara fem stycken och att antalet revisorer ska vara en utan revisorssuppleant.

Förslag avseende arvode till styrelsens ledamöter och revisorn

Valberedningen föreslår att arvode till styrelsens ledamöter ska utgå enligt följande (2018 års beslut inom parantes):

- Styrelsens ordförande: 740 000 kronor (720 000 kronor)
 - Vice ordförande: 260 000 kronor (255 000 kronor)
 - Övriga ledamöter: 160 000 kronor (155 000 kronor)
- Beloppen inkluderar ersättning för utskottsarbete. Föreslagen ersättning till styrelseledamöterna uppgår därmed totalt till 1 480 000 kronor (1 440 000 kronor).

Valberedningen föreslår att arvode till revisorn utgår enligt godkänd räkning.

Förslag avseende styrelsens ordförande och övriga styrelseledamöter

Valberedningen föreslår omval av samtliga nuvarande styrelseledamöter, dvs. Christer Villard, Ulrica Jansson Messing, Agneta Wallenstam, Anders Berntsson samt Karin Mattsson. Till styrelsens ordförande föreslås omval av Christer Villard.

En presentation av de personer som valberedningen föreslagit för val till styrelsen finns tillgänglig på Wallenstams hemsida www.wallenstam.se/arsstamma.

Förslag avseende revisor

Valberedningen föreslår att Deloitte väljs till revisor i Wallenstam för tiden intill slutet av årsstämman 2020. Deloitte har meddelat att Harald Jagner kommer att vara huvudansvarig revisor om årsstämman väljer Deloitte som revisor. I Wallenstam fullgör styrelsen de uppgifter som ankommer på ett revisionsutskott. Valberedningens förslag överensstämmer med styrelsens rekommendation i fråga om val av revisor.

Förslag avseende ledamöter i valberedningen

Valberedningen föreslår att årsstämman beslutar att en ny valberedning inför årsstämman 2020 ska utses enligt följande:

Om årsstämman beslutar enligt valberedningens förslag såvitt avser styrelsens ordförande, föreslås att Christer Villard väljs till ledamot av valberedningen i egenskap av styrelsens ordförande och annars den person som väljs till ordförande. Vidare föreslås att Hans Wallenstam (huvudägare) och Lars-Åke Bokenberger (AMF) väljs till ledamöter av valberedningen. Nämda personer har meddelat att de önskar utse Dick Brenner att delta såsom ledamot i valberedningen, varför föreslås att Dick Brenner väljs till ledamot och ordförande i valberedningen.

För det fall en ledamot avgår i förtid ska kvarvarande ledamöter vid behov utse en ny ledamot enligt ovanstående princip, att ingå i valberedningen fram till dess att ny valberedning utses.

Valberedningen ska fullgöra de uppgifter som följer av Svensk kod för bolagsstyrning.

REDOGÖRELSE FÖR HUR VALBEREDNINGEN HAR BEDRIVIT SITT ARBETE

Valberedningens ledamöter har övervägt och konstaterat att det inte föreligger någon intressekonflikt att acceptera uppdraget som ledamot i valberedningen i Wallenstam AB.

Valberedningen har haft ett protokollfört möte sedan årsstämman 2018 och har därutöver haft kontakt via telefon och e-post. Valberedningen har vid dessa tillfällen behandlat de frågor som åligger valberedningen enligt Svensk kod för bolagsstyrning. Bland annat har valberedningen utvärderat den nuvarande styrelsens arbete samt diskuterat och övervägt antalet styrelseledamöter, om nuvarande styrelse uppfyller de krav som kommer att ställas på styrelsen till följd av Wallenstams verksamhet och utvecklingsskede samt vilka kompetensområden som bör vara företrädare i styrelsen. Som underlag för dessa diskussioner har valberedningen tagit del av resultatet av den

styrelseutvärdering som genomförts liksom styrelseordförandens kommentarer avseende resultatet.

Valberedningen har även diskuterat arvudet till styrelsens ledamöter samt tagit ställning till huruvida de föreslagna styrelseledamöterna är att anse som oberoende i förhållande till bolaget, bolagsledningen samt bolagets större aktieägare. Valberedningen har även diskuterat frågan om val av revisor, inklusive arvode till revisorn, och har därvid tagit del av styrelsens (i form av revisionsutskott) rekommendation beträffande revisorsval. Slutligen har ledamöter i valberedningen inför årsstämman 2020 diskuterats.

Valberedningen har i sitt arbete beaktat att en jämn könsfördelning i styrelsen ska kunna upprätthållas samt att styrelsen i övrigt ska präglas av mångsidighet och bredd avseende kompetens, erfarenhet och bakgrund. Valberedningen har som mångfaldspolicy tillämpat regel 4.1 i Svensk kod för bolagsstyrning vid framtagandet av sitt förslag till val av styrelseledamöter.

Slutligen har valberedningen diskuterat och formulerat de förslag valberedningen har beslutat avge.

MOTIVERAT YTTRANDE BETRÄFFANDE VALBEREDNINGENS FÖRSLAG TILL STYRELSE

Valberedningens utgångspunkt är att styrelsens ledamöter var för sig och tillsammans ska ha den kompetens och erfarenhet som bedöms betydelsefull för att möta nuvarande och framtida utmaningar i Wallenstams verksamhet.

Mot bakgrund av den utförda styrelseutvärderingen som valberedningen har tagit del av konstaterar valberedningen att styrelsearbetet fungerar mycket väl. Valberedningen anser vidare att det är värdefullt med en fortsatt kontinuitet i styrelsearbetet samt att de nuvarande ledamöterna representerar en bred och relevant kompetens inom bland annat fastighetsspecifika frågor, finansiering, infrastrukturfrågor och samhällsplanering, sociala frågor samt styrelsearbete i allmänhet. Denna breda kompetens utgör en styrka för bolaget då de frågor som styrelsen behandlar belyses från flera viktiga perspektiv. Slutligen är valberedningen av uppfattningen att styrelseledamöternas kunskap om, och förståelsen för, bolagets särskilda förutsättningar och framtida strategi är mycket god och en stor tillgång.

Valberedningen har övervägt frågan om antalet styrelseledamöter och har likt tidigare år funnit att styrelsens nuvarande bemanning med relativt få ledamöter, fem stycken, är en styrka.

Mot ovanstående bakgrund gör valberedningen bedömningen att de nuvarande styrelseledamöterna bildar en styrelse som sammantaget har den mångsidighet och bredd av kompetens, erfarenhet och bakgrund som erfordras med hänsyn till Wallenstams verksamhet, utvecklingsskede och förhållanden i övrigt. Valberedningen föreslår därför omval av samtliga nuvarande styrelseledamöter (Christer Villard, Ulrica Jansson Messing, Anders Berntsson, Agneta Wallenstam och Karin Mattsson).

Valberedningens förslag innebär att tre styrelseledamöter i Wallenstam är kvinnor och två stycken är män (dvs. 60 procent kvinnor och 40 procent män).

Ytterligare information om de föreslagna styrelseledamöterna finns på www.wallenstam.se/arsstamma.

För att kunna bedöma huruvida de föreslagna styrelseledamöterna är att anse som oberoende i förhållande till Wallenstam och dess bolagsledning respektive större ägare i Wallenstam, har valberedningen inhämtat information om de föreslagna styrelseledamöterna. Valberedningen har därvid gjort bedömningen att Agneta Wallenstam, i egenskap av syster till bolagets verkställande direktör och majoritetsägare Hans Wallenstam, samt Anders Berntsson, i egenskap av svåger till Hans Wallenstam, är att anse som beroende i förhållande till bolaget, bolagsledningen samt bolagets större ägare. Övriga ledamöter (Christer Villard, Ulrica Jansson Messing och Karin Mattsson) anses vara oberoende i förhållande till bolaget, bolagsledningen och bolagets större ägare. Därmed är majoriteten av styrelsens ledamöter oberoende i enlighet med bestämmelserna i Svensk kod för bolagsstyrning.

Göteborg, januari 2019
Wallenstam AB (publ)
Valberedningen



Wallenstam

Förslag till riktlinjer för 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 2019 intill slutet av årsstämman 2020.

Riktlinjerna ska omfatta verkställande direktören och övriga personer i bolagets koncernledning vilket vid tidpunkten för detta förslag omfattar Hans Wallenstam, Mathias Aronsson, Marina Fritsche, Susann Linde, Elisabeth Vansvik och Patrik Persson.

Fast lön

Ledande befattningshavare ska erbjudas fast lön som är konkurrenskraftig, 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 underlättar eller är nödvändiga för utförandet av arbetet och som motsvarar vad som kan anses rimligt i förhållande till praxis på marknaden. Därutöver kan även förmån i form av bostad, inklusive därtill relaterade omkostnadsförmåner, 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. Rörlig ersättning ska utbetalas i form av lön och ska inte överstiga den fasta ersättningen för aktuell befattningshavare under ifrågavarande år.

Aktierelaterade incitamentsprogram

Ledande befattningshavare kan erbjudas incitament i form av syntetiska optioner om ett sådant erbjudande riktas till samtliga tillsvidareanställda i bolaget. Inrättandet av ett sådant program beslutas enligt tillämpliga regler och de närmare villkoren för programmet

beslutas av styrelsen eller den styrelsen utser. Utbetalningar enligt incitamentsprogram ska inte vara pensionsgrundande.

Uppsägningstid och avgångsvederlag

För ledande befattningshavare ska en ömsesidig uppsägningstid om sex månader gälla. Avgångsvederlag, inklusive lön under uppsägningstiden, får inte överstiga 24 månadslöner.

Frångående av riktlinjerna i fall där särskilda skäl föreligger

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

Göteborg den 6 februari 2019
Wallenstam AB (publ)
Styrelsen



Wallenstam

Förslag till beslut om bemyndigande för styrelsen att besluta om förvärv av egna aktier

Styrelsen för Wallenstam AB (publ) föreslår att årsstämman beslutar att bemyndiga styrelsen att intill nästkommande årsstämma, vid ett eller flera tillfällen, fatta beslut om förvärv på Nasdaq Stockholm av högst så många egna B-aktier att bolagets innehav vid var tid inte överstiger 10 procent av samtliga aktier i bolaget. Förvärvet skall ske till ett pris inom det vid var tid registrerade kursintervallet (dvs. intervallet mellan högsta köpkurs och lägsta säljkurs).

Syftet med bemyndigandet att förvärva egna aktier är att ge styrelsen handlingsfrihet att justera bolagets kapitalstruktur och skapa värde för bolagets aktieägare.

Styrelsens yttrande till bemyndigande att besluta om förvärv av egna aktier

Styrelsens förslag till förvärv av egna aktier kommer inte nämnvärt att påverka bolagets eller koncernens soliditet. 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). Därigenom har ett undervärde om totalt -20 050 102 kr efter skatt påverkat det egna kapitalet.

Styrelsens uppfattning är att förslaget om förvärv av egna aktier inte hindrar bolaget, och övriga i koncernen ingående bolag, från att fullgöra sina förpliktelser på kort och lång sikt, inte heller att fullgöra erforderliga investeringar. Förslaget till bemyndigande för styrelsen att besluta om förvärv av egna aktier kan därmed försvaras med hänsyn till vad som anförs i aktiebolagslagen (2005:551) 17 kap 3 § 2-3 st (försiktighetsregeln).

Majoritetskrav för beslut

Beslut om bemyndigande för styrelsen att besluta om förvärv av egna aktier förutsätter att det biträds av aktieägare med minst två tredjedelar av såväl de avgivna rösterna som de aktier som är företrädda vid stämman.

Göteborg den 6 februari 2019
Wallenstam AB (publ)
Styrelsen



Wallenstam

Förslag till beslut om bemyndigande för styrelsen att besluta om överlåtelse av egna aktier

Styrelsen för Wallenstam AB (publ) föreslår att årsstämman bemyndigar styrelsen att – längst intill tiden för nästa årsstämma och vid ett eller flera tillfällen – fatta beslut om överlåtelse av egna aktier enligt följande.

Styrelsen ska äga rätt att – med eller utan företrädesrätt för aktieägarna – fatta beslut om överlåtelse av egna aktier på annat sätt än på Nasdaq Stockholm. Överlåtelse får ske mot kontant betalning, mot vederlag i annan egendom än kontanter eller genom kvittning av skuld på grund av bolagets överlåtelse mot fordran på bolaget. Styrelsens beslut om överlåtelse ska verkställas inom den tid styrelsen bestämmer. Överlåtelse får uppgå till högst det antal egna aktier som vid tiden för överlåtelsen innehas av bolaget.

Syftet med det föreslagna bemyndigandet är att:

- främja en effektivare kapitalstruktur i bolaget, vilket bedöms ha en positiv inverkan på kursutvecklingen för bolagets aktier och därigenom bidra till att skapa största möjliga avkastning för aktieägarna,
- skapa flexibilitet i bolagets möjlighet att distribuera kapital till aktieägarna,
- fortlöpande kunna anpassa bolagets kapitalstruktur till bolagets kapitalbehov från tid till annan för att därmed bidra till ett ökat aktieägarvärde, samt
- möjliggöra finansiering av förvärv genom betalning med egna aktier.

Majoritetskrav för beslut

Beslut om bemyndigande för styrelsen att besluta om överlåtelse egna aktier förutsätter att det biträds av aktieägare med minst två tredjedelar av såväl de avgivna rösterna som de aktier som är företrädde vid stämman.

Göteborg den 6 februari 2019
Wallenstam AB (publ)
Styrelsen