

# HÅLLBARHETS- RAPPORT 2024



WALLENSTAM

# Innehåll

## Introduktion

Vd har ordet 2

## Hållbarhetsrapportering

Wallenstams hållbarhetsredovisning 4

EU-taxonomi 7

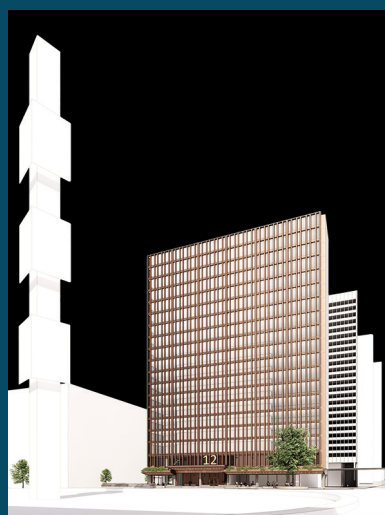
Risker och riskhantering 9

## Övrigt

GRI-redovisning 12

Energiklasser 15

Redovisning EU-taxonomi 15



Visionsbild av Sergelskrapan vid Sergels torg i Stockholm.

# Det här är Wallenstam



## Wallenstams vision

Wallenstam ska vara det självklara valet för boende och lokaler.

## Wallenstams affärsidé

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

**2 922 Mkr**

Hysesintäkter

**66 Mdr**

Fastighetsvärde

**1 150 Mkr**

Förvaltningsresultat fastigheter

**57,50 kr**

Substansvärde per aktie

**96 %**

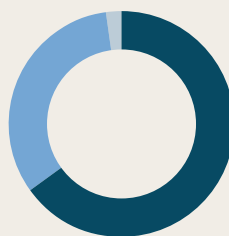
Uthyrningsgrad, yta

**45 %**

Soliditet

**1 304**

Antal bostäder i produktion



## Fastighetsyta

- Göteborg, 65 %
- Stockholm, 33 %
- Uppsala, 2 %



**53 st**

100 % förnybar fastighetsel från 53 egna vindkraftverk.

## Wallenstams värdeskapande

Wallenstam bygger, köper, utvecklar och förvaltar fastigheter och områden utifrån människors och samhällets behov, samt utifrån önskemål och krav från kunder. Genom byggnation, utveckling, förädling och förvaltning med hög service och långsiktig hållbarhet skapar vi värdetillväxt. Resultatet återinvesteras och används för att utveckla verksamheten vidare. Aktieägarna får del av värdetillväxten genom denna återinvestering samt genom utdelning.



## Wallenstams mål i affärsplan 2030

Substansvärdet ska uppgå till 100 kr/aktie år 2030. Per bokslutsdagen uppgår substansvärdet till 57,50 kr per aktie (56.20). Under affärsplan 2030 har Wallenstam som mål att öka substansvärdet genom en fortsatt produktiv, kostnadseffektiv och serviceinriktad verksamhet i tillväxtregionerna Göteborg, Stockholm och Uppsala. Framgångsrik uthyrning, effektiv förvaltning, värdeskapande investeringar, lönsam nyproduktion och lönsamma affärer bidrar till denna substansvärdesökning. Under affärsplanen ska soliditeten inte understiga 35 %.

## Wallenstams klimatmål 2030

### SCOPE 1

#### Direkta utsläpp

Förbränning av bränslen samt köldmedieläckage

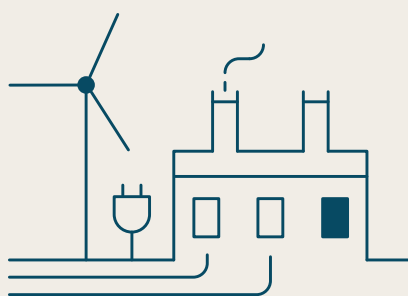


**Mål:** -50 %  
**Basår:** 695 ton CO<sub>2</sub>e  
**2024:** 477 ton CO<sub>2</sub>e  
**Utfall:** -31 %

### SCOPE 2

#### Indirekta utsläpp

Inköpt energi

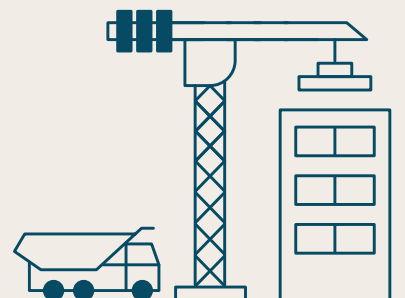


**Mål:** -50 %  
**Basår:** 5 097 ton CO<sub>2</sub>e  
**2024:** 3 049 ton CO<sub>2</sub>e\*  
**Utfall:** -40 %\*

### SCOPE 3

#### Övriga indirekta utsläpp

Inköp av varor för byggnation



**Mål:** -55 %  
**Basår:** 340 kg CO<sub>2</sub>e/BTA  
**2024:** 236 kg CO<sub>2</sub>e/BTA  
**Utfall:** -31 %

\*Då data för faktiska utsläpp från vissa fjärrvärmeleverantörer avseende 2024 ej var tillgänglig vid upprättande av denna redovisning, baseras redovisningen till en mindre del på utsläppsdata för 2023.

# Vd har ordet

Ett spännande, utmanande och ljusare år – det var mina förhoppningar inför 2024. När vi nu stänger böckerna för året kan jag konstatera att förhoppningarna infriades. 2024 var året då vi kunde se att siffrorna vände uppåt igen. Året då vi kunde öka nyproduktionen, göra viktiga fastighetsaffärer och dessutom tog ett stort kliv som bolag när vi gick in på kontorsmarknaden i Stockholm CBD.

## Utvecklingen av Sergelskrapan

Vi lyckades förvärva en fantastisk fastighet – Sergelskrapan – i centrala Stockholm och i och med det blev fjärde bladet i vår fyrklöver verklighet. Vår verksamhet omfattar nu attraktiva bostäder i Stockholm och Göteborg och kommersiellt i CBD i båda städerna.

Nu när vi har tillträtt fastigheten under januari kommer vi att ansöka om alla nödvändiga tillstånd för renovering och upprustning både in- och utvändigt. Vårt mål är att skapa riktigt moderna, exklusiva lokaler, och vi kommer också arbeta för att förbättra stadsmiljön runt omkring fastigheten för att skapa en mer levande och tilltalande plats för alla som vistas där. Vår långa erfarenhet av att utveckla fastigheter, nya områden och befintliga platser kommer vi att använda fullt ut när vi förvandlar denna oslipade ädelsten till en gnistrande diamant!

## Ökat förvaltningsresultat och lägre snittränta

Vår verksamhet fungerar bra och vi ser en fortsatt god resultatutveckling där hyresintäkterna ökar och driftkostnaderna minskar. Förvaltningsresultatet ökar med drygt 10 % jämfört med föregående år.

Under hösten säkrade vi ytterligare en stor andel av våra räntor med räntederivat, vilket har lett till lägre snittränta som på bokslutsdagen är 2,54 %, och längre räntebindningstid, 52 månader. Räntesäkringarna gjorde vi i ett läge när långräntorna var gynnsamma. Nu är min bedömning att långräntorna på sikt är på väg upp, medan korträntan kommer att sjunka, vilket ytterligare skulle förbättra vår redan positiva resultatutveckling.

Vi redovisar en positiv värdeförändring på våra fastigheter till följd av förbättringar i driftnettona, inga justeringar har gjorts av direktavkastningskraven.

När det gäller Conventum, som är marknadsledande inom coworking, har vi en tro på deras affärsidé och att

verksamheten bär över tid. Till följd av den pågående rekonstruktionen av Conventum i Stockholm har vi, av försiktighetsskäl, valt att skriva ner hela vår investering.

## Stabil uthyrningsgrad och nöjda kunder

Vi har låga vakanser i vårt bestånd med en stabil uthyrningsgrad om 96 %, ett resultat av både nyuthyrningar och många förlängningar av befintliga kontrakt. Våra skickliga uthyrare har under året hyrt ut samtliga nyproducerade lägenheter och på den kommersiella sidan har många viktiga nyuthyrningar gjorts bland annat i våra fastigheter vid Rosenlund, Engelbrektsgatan, Kaserntorget och Kvarteret Victoria i Göteborg. I Umami i Sundbyberg har vi också gjort uthyrningar som innebär att vi får upp uthyrningsgraden, sakta men säkert.

Det är dessutom glädjande att se att god kundvård lönar sig – vi har nöjda hyresgäster och nio av tio lokalhyresgäster väljer att stanna hos oss när kontraktstiden går ut.

## Startar byggnation där människor vill bo

Under 2024 har vi byggstartat närmare 600 lägenheter i tre projekt i Stockholm, Nacka och Mölndal, vilket jag är väldigt stolt och glad över. Det finns på sina håll i Sverige, trots en bostadsbrist totalt sett, nyproducerade lägenheter som står tomma och är svåra att hyra ut. Det är oerhört viktigt att bygga i rätt lägen, och vi är alltid noga med att bygga i områden där människor vill bo. Ett exempel är vårt projekt Nacka Grace, som nu efter årsskiftet är fullt uthyrt, där det har varit en enorm efterfrågan trots en hög prisbild. Även de lokaler som ligger i entréväningarna i Nacka Grace är mycket attraktiva.

## Hållbarhet i praktiken – från vision till resultat

Att bygga för framtiden handlar inte bara om att möta dagens behov, utan också om att göra det på ett hållbart och ansvarsfullt sätt. På Wallenstam strävar vi efter att minska vårt klimatavtryck samtidigt som vi stärker det sociala engagemanget.

Våra klimatmål, som är godkända av Science Based Targets initiative och i linje med Parisavtalet, sträcker sig till 2030. Ett av målen är att minska CO<sub>2</sub>-utsläppen från vår byggverksamhet med 55 %, vilket är ett väldigt utmanande mål. Här ser vi redan framgångar: utsläppen har minskat med 31 % jämfört med basåret 2019!



Men hållbarhet handlar som sagt om mer än klimatet. Vi arbetar även för att stärka den sociala dimensionen av hållbarhet. Redan när Wallenstam grundades 1944 av min far var samhällsengagemang en självklar del av vår verksamhet. Genom samarbete med organisationer som hjälper utsatta grupper och bekämpar utanförskap bidrar vi till en bättre vardag för många människor. Vi vill också på olika sätt skapa tryggare och trivsammare miljöer för våra hyresgäster. För oss är den kanske viktigaste insatsen att skapa nya bostäder – ett hem är en grundläggande förutsättning för ett gott liv, och det är något vi är stolta över att kunna bidra med.

Vårt hållbarhetsarbete är en naturlig och integrerad del i vår verksamhet, och det är en viktig ingrediens för att säkerställa långsiktig framgång och positiv påverkan på samhället. Wallenstam har sedan tidigare signerat UN Global Compact, vilket innebär att vi stödjer och arbetar utifrån de tio principerna kring mänskliga rättigheter, arbetsvillkor, försiktighetsprincipen, antikorruption och ansvarstagande gällande miljöfrågor. Genom att kombinera klimatansvar med socialt engagemang skapar vi värde inte bara för våra hyresgäster, utan också för samhället i stort.

#### **Tillförsikt och entusiasm inför 2025**

Det är med stor tacksamhet och stolthet jag ser tillbaka på året som gått och med lika stor tillförsikt och entusiasm ser jag fram emot nya möjligheter och utmaningar för Wallenstam under 2025. Förhoppningsvis blir 2025 också starten på en fredligare värld.

Vår affärsidé och strategin med attraktiva bostäder i efterfrågade lägen och kommersiella lokaler i CBD i tillväxtregionerna Stockholm och Göteborg har visat sig framgångsrikt. I kombination med en stark finansiell position ger det mig och mina engagerade medarbetare goda förutsättningar för att skapa värde för både Wallenstam och våra aktieägare!

Hans Wallenstam, vd

# Wallenstams hållbarhetsredovisning



Ädellövet, Farsta,  
Stockholm.

Wallenstam vill bedriva ett ansvarsfullt företagande och bidra till ett hållbart samhälle, idag och för kommande generationer. Vi vill ta ett långsiktigt ansvar för den påverkan vår verksamhet har på samhället, människan, klimatet och miljön. Genom att vi både utvecklar och förvaltar våra fastigheter kan vi ta ett långsiktigt ansvar.

Vi anser att ett integrerat hållbarhetsarbete och samhälls-engagemang går hand i hand med långsiktig lönsamhet, varför hållbarhet är en central del i hela vår verksamhet. Hållbarhetsarbetet skapar ytterligare kontroll, minskar risker samt ger upphov till nya affärer och lösningar. Dessutom bidrar hållbarhetsarbetet till mer engagerade medarbetare, nöjdare kunder och trygghet för investerare. För att klargöra våra ambitioner inom hållbarhet har vi valt att koppla affärsplanen till våra klimatmål som är godkända av Science Based Targets initiative. Både klimatmålen och affärsplanen sträcker sig till år 2030.

Sedan flera år tillbaka har vi valt att prioritera fem av FN:s Globala mål för hållbar utveckling. Vi stödjer UN Global Compact och arbetar utifrån deras tio principer avseende mänskliga rättigheter, arbetsrätt, miljö och antikorrup-tion. Aktuell Communication on Progress (CoP) för Wallenstam finns på UN Global Compact:s hemsida.



Wallenstam har valt att frivilligt redovisa hur stor del av tillgångarna som definieras som hållbara enligt EU:s taxonomiförordning, se vidare sid. 7 samt 15–17. Under 2024 har arbetet fortsatt med att förbereda oss för kommande rapporteringskrav enligt CSRD (Corporate Sustainability Reporting Directive).

## Styrning av hållbarhetsarbetet

Hållbarhetsarbetet omfattar alla delar av organisationen och är en integrerad del av vår verksamhet. Arbetet baseras på bolagets hållbarhetspolicy och strategi samt på de av Science Based Target initiative godkända klimatmålen. Wallenstams policies och riktlinjer uppdateras årligen och antas av styrelse samt concernledning. Stickprov görs löpande av Wallenstams compliancefunktion för att säkerställa efterlevnad. Hållbarhetschefen rapporterar löpande uppdateringar och resultat till concernledning och styrelse. Vår vd har det yttersta ansvaret för hållbarhetsarbetet.

# Klimat och miljö



## Wallenstams klimatmål år 2023–2030

Bygg- och fastighetssektorn står för cirka 20 % av den totala koldioxidbelastningen i Sverige. Vi vill ta vårt ansvar och bidra till den gröna omställningen, därför har vi klimatmål som är vetenskapligt baserade och i linje med Parisavtalets mål om att begränsa den globala uppvärmningen till 1,5 grader Celsius.

Wallenstams validerade Science Based Targets innebär att vi ska minska våra utsläpp med 50 % inom Scope 1 och 2 till och med 2030, med basår 2018. Utfallet av dessa mål redovisas i absoluta tal. För 2024 var utsläppet 477 ton CO<sub>2</sub>e i Scope 1, vilket motsvarar ett utfall om -31 %, ett resultat av färre köldmedialäckage. Därtill har anläggningar moderniserats, vilket minskar risken för framtida läckage. Moderna köldmedia har lägre klimatpåverkan som därmed mildrar konsekvensen vid eventuell läcka. I Scope 2 var utsläppet 3 049 ton CO<sub>2</sub>e, motsvarande ett utfall om -40 %, vilket vi nått bland annat genom renare fjärrvärme och kontinuerlig driftoptimering av våra fastigheter.

Utöver klimatmålen inom Scope 1 och 2 har Wallenstam även definierat ett frivilligt mål inom Scope 3, enligt Science Based Targets initiatives metodik. Målet innebär att Wallenstam ska mäta och minska utsläppen från byggverksamheten med 55 % till och med 2030, med 2019 som basår. Scope 3 redovisas som ett intensitetstal, baserat på årets nybyggnation. Avseende 2024 redovisas utsläppet för projektet Ädellövet som har en klimatpåverkan om 236 CO<sub>2</sub>/BTA. Därmed blir utfallet för Scope 3 2024 -31 %. Några av de åtgärder som bidragit till minskningen är klimatförbättrad betong, isolering och flytspackel. Dessutom har vi minskat vår användning av betong genom att exempelvis optimera väggtjocklekar.

Se vidare sid. 1.

## Förnybar energi

Genom att satsa på förnybar energi tar vi ett aktivt ansvar för vår klimatpåverkan. Sedan 2013 har Wallenstam, som första fastighetsbolag i Sverige, varit självförsörjande på 100 % förnybar elenergi. Våra 53 vindkraftverk är belägna

mellan Skåne och Gästrikland och har en installerad effekt om totalt 112 MW. Under året har vindkraftverken producerat totalt 298 GWh (292).

## Miljöcertifiering

Wallenstam har certifierat totalt 18 fastigheter enligt Miljöbyggnad nivå Silver. Därutöver har en kommersiell fastighet certifierats enligt BREEAM In-Use och tre kommersiella fastigheter har certifierats enligt Miljöbyggnad i Drift nivå Guld.

## Fokus på resurseffektivitet och cirkulärt byggande

Genom att effektivisera resursanvändningen av energi, vatten samt byggmaterial kan vi minska vår klimatpåverkan och även minska våra kostnader. Vi strävar efter att skapa flexibla, optimerade och hållbara lokaler och öka andelen uthyrningar som inte kräver omfattande renoveringar och lokalanpassningar. Det gör vi för att minska resursanvändningen och vår klimatpåverkan, vilket även bidrar till en mer effektiv uthyrningsprocess. Wallenstam deltar i samarbetsinitiativet *Handslaget* för cirkulärt byggande i Göteborgs stad, där vi tillsammans med andra aktörer i branschen ska verka för att utveckla och etablera en marknad för återbruk.

Vi fortsätter att göra insatser för att minska restavfallet från våra fastigheter. Våra textilkärl som vi i samarbete med Human Bridge placerar ut vid våra fastigheter är ett framgångsrikt initiativ. Sammanlagt har vi under året samlat in 56,4 ton (42,5) textilier.

# Socialt ansvar



Wallenstam arbetar för att vara en engagerad samhällsaktör. Vårt sociala hållbarhetsarbete riktas främst mot de geografiska områden där vi verkar och insatserna kan delas in i fyra fokusområden:

- Verka proaktivt mot utanförskap och bidra till jämlika livschanser.
- Främja välbefinnande, trygghet och delaktighet
  - för människor som bor och arbetar i våra fastigheter
  - för våra medarbetare
  - för våra leverantörer och entreprenörer.
- Bidra till en positiv utveckling av samhället genom stadsutveckling.
- Affärsetik och antikorrupktion.

## Verka proaktivt mot utanförskap och bidra till jämlika livschanser

Vi vill ta ett långsiktigt samhällsansvar genom att skapa jämlika stadsdelar och områden där alla kan känna sig inkluderade. Vi stödjer utsatta grupper och individer som befinner sig i samhällets utkanter. Vi samarbetar med

## Hållbarhetsratings

Under 2024 har Wallenstam rapporterat till nedan ratinginstitut. Resultaten finns på respektive bolags hemsida.

- The S&P Global Corporate Sustainability Assessment
- CDP
- Sustainalytics

organisationer som Mitt Liv och TalangAkademin, vilka arbetar för minskat utanförskap och hjälper människor komma in på arbetsmarknaden. Därutöver vill vi främja en aktiv fritid för barn och unga i det lokala samhället där vi verkar, till exempel genom att tillhandahålla lokaler för föreningar, skapa mötesplatser och stödja olika typer av aktiviteter. Några av våra samarbetspartners är Project Playground, Stadsmissionen, Räddningsmissionen, Majornas samverkansförening, stiftelsen Läxhjälpen, Maskrosbarn, BRIS samt olika idrottsföreningar för barn och unga.

## Främja välbefinnande, trygghet och delaktighet

Vi vill främja välbefinnande, trygghet och delaktighet för människor som bor och arbetar i våra fastigheter, för våra medarbetare samt för våra leverantörer och entreprenörer. Vi verkar för en ökad trygghet och trivsel för våra hyresgäster som bor och arbetar i våra fastigheter, och för de som besöker våra fastigheter, både dag- och kvällstid. Vi vill bidra till den enskilda människans hälsa och välbefinnande, med syfte att skapa en god livskvalitet. Det gör vi bland annat genom att skapa och utveckla god inomhusmiljö samt inbjudande utemiljöer med grönska och plats för rekreation.

Trygghet är ett fokusområde för oss på Wallenstam och vi arbetar systematiskt med vår handlingsplan *Trygga fastigheter*. Här gör vi en rad insatser i såväl tidiga skeden när vi utformar fastigheten, som i den löpande förvaltningen av våra bostadshus och kommersiella lokaler. Ibland krävs det även punktinsatser för att bidra till ökad trygghet och säkerhet. Några exempel på insatser som vi gör är trygghetsinventeringar, enkätundersökningar via AktivBo samt strukturerad samverkan och dialog med hyresgäster, närpolis, sociala myndigheter, kommun, samarbetspartners och andra fastighetsägare. Vi har också tagit fram en modell, inspirerad av Huskurerages metod, som vi arbetar aktivt med för att förhindra våld i nära relationer i våra bostadshus.

Några av våra samarbeten och samverkansprojekt som verkar för välbefinnande, trygghet och delaktighet är Project Playground, Purple Flag, Idrott utan gränser och andra idrottsföreningar i de områden vi verkar.

## Bidra till en positiv utveckling av samhället genom stadsutveckling

Rätten till en trygg bostad är fastställd i såväl FN:s konvention om mänskliga rättigheter som i svensk grundlag, likväl råder det fortsatt bostadsbrist i Sverige, särskilt i storstadsregionerna. Vi vill bidra till fler hem på marknaden, främst hyresrätter. Under året har vi byggstartat 577 lägenheter i Stockholm, Nacka och Mölndal samt färdigställt 354 lägenheter i Uppsala, Göteborg och Nacka.

## Sponsring och gåvor

Samarbete och stöd sker främst genom sponsring samt icke-kommersiella samarbeten, det vill säga gåvor. Årligen skänker Wallenstam 1 % av förvaltningsresultatet till dessa icke-kommersiella samarbeten.



### KASERNTORGET

## Fullservicekontor med gröna avtal

På Kaserntorget 6 i Göteborg har en medveten satsning gjorts för att skapa kontor med lägre klimatpåverkan. Samtliga hyresavtal är gröna, där både hyresvärden och hyresgästen åtar sig att minska sin miljö- och klimatpåverkan. Fastigheten har smakfullt renoverats med ett fokus på återbruk. Befintligt material har i största möjliga mån återanvänts och planlösningar har bevarats. Det som inte har kunnat återbrukas har lämnats till en extern återbruksaktör. Uppföljningen visar en CO<sub>2</sub>-belastning om endast 30 % av vad en mer traditionell lokalanpassning skulle ha inneburit. Dessutom genererades hela 90 % mindre avfall än i ett genomsnittligt ombyggnadsprojekt. Lokalerna erbjuder kunden en helhetslösning, vilket leder till att inga större ombyggnationer krävs vid en eventuell omflyttning. För att bidra till den biologiska mångfalden i staden har insektshotell, fågelholkar, fågelbad och växande grönska fått plats på fastighetens biotopk.



### GRÖN FINANSIERING

## Tack vare vårt hållbarhetsarbete har vi kunnat finansiera oss grönt

Grön finansiering utgör 45 % av Wallenstams totala finansiering. Gröna banklån och gröna obligationer används för att finansiera våra gröna tillgångar såsom vindkraftverk, miljöcertifierade fastigheter, fastigheter som innehar energiklass B eller bättre samt EU-taxonomilinjerade fastigheter. Samtliga obligationer som Wallenstam har är gröna och har emitterats enligt bolagets gröna ramverk, som innehar det högsta betyget, Dark Green.



Vi strävar efter att skapa trygga och välkomnande områden och fastigheter där människor vill bo, arbeta och vistas, nu och i framtiden. Genom att vi bygger hyresrätter för egen förvaltning kan vi ta ett långsiktigt ansvar för våra fastigheter och dess närområden.

Redan i tidiga skeden projekterar vi för att utveckla fastigheter och områden som är trygga, inkluderande, levande och som har god tillgänglighet till service och mötesplatser såsom restauranger, caféer, matbutiker, coworking, skolor, idrott samt kollektivtrafik. Vi utvecklar även våra befintliga fastigheter och genomför aktiviteter i samverkan med våra kommersiella kunder, staden, andra fastighetsägare och aktörer i samhället. Några exempel på samverkansorganisationer är Avenyförbundet, Hallonbergsliftet, Handslag Hallonbergen, Innerstaden Göteborg, Göteborg Citysamverkan ideell förening, B(id) Stigberget och IOP Majorna.

## Affärsetik och antikorrupktion

Inom bygg- och fastighetsbranschen finns risker relaterade till bland annat arbetsmiljö, korrupktion, mänskliga rättigheter, klimat och miljö. I våra projekt och i vår förvaltning är leverantörsleden ibland långa med många aktörer, varor och tjänster som upphandlas. Vår uppförandepolicy med tillhörande riktlinjer bygger på bolagets kärnvärden – respekt, engagemang och utveckling – och tydliggör vad som förväntas av våra medarbetare och leverantörer avseende arbetsvillkor, hållbarhetsfrågor, mänskliga rättigheter samt korrupktion och mutor. Vi bedriver vår verksamhet i enlighet med lagar och övriga föreskrifter, och följer UN Global Compacts tio principer. Vi tillämpar ansvarsfulla affärsmetoder som präglas av hög affärsmoral och god affärsetik.

Wallenstams Etiska råd driver bolagets centrala arbete med affärsetik och antikorrupktion. Rådet arbetar proaktivt för att minimera riskerna internt och hos våra leverantörer. Det ansvarar även för utbildning och information avseende affärsetik, antikorrupktion samt uppförandepolicyn. Utbildningen är obligatorisk för samtliga tillsvidareanställda. Det har inte rapporterats något ärende till Etiska rådet under 2024 som har krävt ytterligare utredning. Wallenstam har även en visselblåsarfunktion, tillgänglig via länk på Wallenstams hemsida, som kan användas såväl internt som externt. Inget kvalificerat visselblåsarärende har inkommit under 2024.

## Ansvarsfullt företagande

Vi vill erbjuda säkra och trygga boenden och lokaler för hyresgäster, liksom säkra och trygga arbetsplatser för medarbetare och leverantörer. En aktiv åtgärd som vi vidtagit under året är att genom en ny rutin säkerställa att vi gynnar endast de bolag som bedriver sina verksamheter ansvarsfullt. Rutinen innebär att Wallenstam med hjälp av en extern leverantör genomför bakgrundskontroller som granskar företagens ekonomi samt identifierar eventuell koppling till kriminalitet eller arbetsmiljöbrister. Samarbeten inleds endast med de leverantörer och kommersiella hyresgäster som uppfyller våra krav, i syfte att öka säkerhet och trygghet bland medarbetare, leverantörer och hyresgäster.

# EU-taxonomi

Wallenstam träffas inte av EU:s taxonomiförordning i år då bolaget har färre än 500 anställda, men har valt att frivilligt redovisa hur stor del av tillgångarna som definieras som hållbara enligt EU-taxonomin. Wallenstam redovisar i år enligt förordningens tekniska granskningskriterier avseende artiklarna 4.3 *Elproduktion från vindkraft* samt 7.7 *Förvärv och ägande av byggnader*.

## NYCKELTAL EU-TAXONOMI 2024

	Mkr	Andel förenlig med EU-taxonomin, %
Omsättning	1 466 (1 255)	46 (38)
CapEx	1 187 (1 263)	54 (52)
OpEx	111 (95)	34 (25)

För fullständiga taxonomitabeller, se sid. 15.



# Medarbetare



Vi tror på sambandet mellan engagerade medarbetare och vår lönsamhet. Vi är stolta över den företagskultur som vi har byggt upp och fortsätter att förvalta med stort engagemang och omtanke för att skapa en positiv medarbetarresa för alla som jobbar inom Wallenstam.

## Attraktiv arbetsgivare

Wallenstam mår om att erbjuda en god arbetsmiljö samt marknadsmässiga arbetsvillkor och förmåner. Vi lägger stor vikt vid ledarnas engagemang och betydelse för medarbetarnas prestationer, och genom löpande chefsstöd samt ledarutveckling skapas förutsättningar för ett effektivt ledarskap. För att främja våra medarbetares utveckling och hälsa jobbar vi aktivt med att utbilda och erbjuda olika typer av aktiviteter.

Vi arbetar för att alla medarbetare inom Wallenstam ska ha likvärdiga förutsättningar vid rekryteringar, utveckling och lönesättning, och vi strävar efter en organisation där förebyggande åtgärder görs kopplat till samtliga diskrimineringsgrunder.

## Vad säger våra medarbetare?

Vi har valt att mäta och följa upp betydelsefulla faktorer som främjar välmående, trivsel och prestation genom kontinuerliga pulsmätningar. Vi är stolta över att vi har en generellt hög upplevelse – i snitt 8,1 poäng av max 10 – i våra mätningar, där ledarskapet och vår teamkänsla får högst poäng. Vi ser också att medarbetarna särskilt uppskattar den omtanke och värme som genomsyrar vår kultur, samt den stolthet de känner över Wallenstams bidrag till samhället.

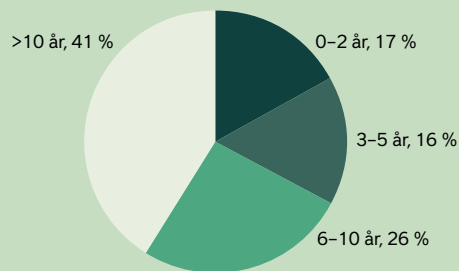
Den vedertagna metoden eNPS beskriver i vilken grad medarbetarna är ambassadörer för den egna verksamheten. Enligt denna metod räknas ett resultat mellan 10 och 30 som bra och över 50 som utmärkt. Wallenstam nådde ett eNPS på 50 vid den senaste avstämningen.



## MEDARBETARE I SIFFROR, 2024-12-31

	Antal	Andel kvinnor	Andel män
Hela koncernen	259	58 %	42 %
Chefer/ledare	44	41 %	59 %
Koncernledning	6	50 %	50 %
Styrelse	5	60 %	40 %

## ANSTÄLLNINGSTID



Medelanställningstiden för tillsvidareanställd personal i Wallenstam är 11 år. Personalomsättningen har under året varit 11 % (9).

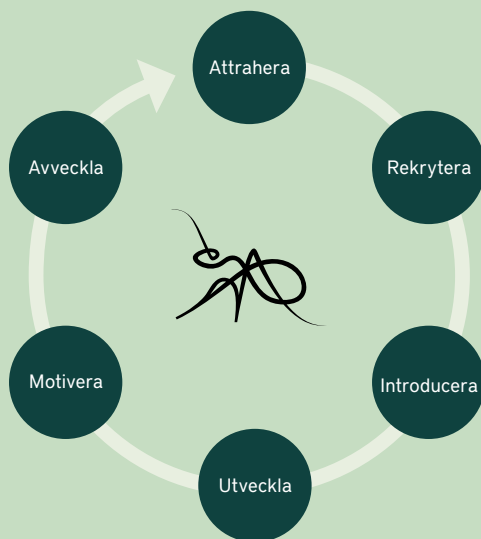
## 259

### ANSTÄLLDA PERSONER

hade Wallenstam per årsskiftet 2024/2025. 95 % är tillsvidareanställda. I genomsnitt leder varje chef hos oss sex medarbetare. 27 % av medarbetarna finns i Stockholm, övriga i Göteborg. Wallenstams medarbetare omfattas av kollektivavtal med Fastigo.

## 98,4 %

### FRISKNÄRVARO UNDER 2024



Vårt strategiska arbete med fokus på våra medarbetare sammanfattas kort i vår medarbetarplan. Målet är att ge alla en positiv och minnesvärd medarbetarresa, från det att vi uppmärksammas som potentiell arbetsgivare tills att vi skiljs åt.

# Risker och riskhantering

Att minimera risker är en integrerad del i vår verksamhet. Wallenstams medarbetare är delaktiga såväl i riskinventeringen som i det förebyggande arbetet. Riskerna bedöms utifrån skadlighet och sannolikhet och de prioriteras av ledning och styrelse. Arbetet syftar till att utveckla riktlinjer, strategier och åtgärder för att minska riskerna. Det är ett kontinuerligt arbete som pågår och utvecklas löpande och bolagets compliancefunktion ansvarar för uppföljningen.

Alla händelser kan inte förutses. Därför är en del av vårt riskarbete att ha beredskap för krishantering. Vi övar regelbundet vår krisorganisation utifrån särskilda riktlinjer samt checklistor för kris. Det borgar för möjligheten att minimera skador på verksamheten och våra intressenter.

## KÄNSLIGHETSANALYS, KASSAFLÖDE

	Mkr
Hyresförändring bostäder, 1 %	15,7
Hyresförändring omförhandlingsbara lokalkontrakt, 1 %	2,0
Förändring av driftkostnader, 1 %	7,0
Förändring av låneräntan, 1 procentenhet (årsbasis)	79,0

## Produktion och förvaltning

### Beskrivning av risk

- Arbetsplatsolyckor.
- Oförutsedda händelser som ger ökade kostnader, såsom miljöfaktorer, ämnen i mark eller läckage som kräver sanering eller naturvärden som behöver skyddas.

### Wallenstams hantering

- Arbetsmiljöplan upprättas tidigt och följs upp i hela projektet. Byggarbetsmiljösamordnare utses som i planeringsstadiet säkrar arbetsmiljö-säkerhet. I entreprenörsavtal utses samordnare med motsvarande ansvar under byggnationen. Tillräckligt långa tidplaner för att kunna undvika stress och misstag.
- Analys av miljörisker vid förvärv av mark, markundersökningar vid nybyggnation och fortlöpande undersökningar av miljörisker.
- Effektiv organisering av projektering, planering, upphandling, byggnation och val av entreprenör.

## Samarbetspartners

### Beskrivning av risk

- Konkurrens om entreprenörer.
- Att upphandlingar inte görs/avtal inte tecknas korrekt, vilket kan leda till otydlighet kring ansvar och ökade kostnader.
- Att samarbetspartners inte följer ingångna avtal eller vår uppförandepolicy.
- Att samarbetspartners går i konkurs, vilket kan bli kostsamt för Wallenstam.

### Wallenstams hantering

- Utvecklar långsiktiga relationer och väletablerade samarbeten med entreprenörer och leverantörer.
- Utvecklade processer och mallar för upphandlingar och inköp, rätt kompetens i processen och alltid minst två personer som granskar anbud och avtal innan de tecknas.
- Krav på entreprenörer om att följa Wallenstams uppförandepolicy.
- Projektansvariga har hög kännedom om och närhet till sina projekt. Rutiner för uppföljning av avtal och kontroller i fält.
- Rutiner för loggböcker och ID-kontroller med mera på arbetsplatser. Oannonserade stickprov hos partners sker regelbundet.
- Rutiner kring leverantörskontroller.
- Interna stickprov utförs.

## Informations- och IT-säkerhet

### Beskrivning av risk

- Att IT-system blir attackerade och att verksamheten manipuleras eller att information kommer i orätta händer.
- Att känslig information sprids till fel personer.
- Att inte efterleva gällande lagkrav.

### Wallenstams hantering

- Kontinuerligt arbete med säkerhets-höjande åtgärder kring IT-säkerhet, uppgradering av brandväggar, virus-skydd och system, intrångstester, rutiner för IT-skydd med mera.
- Policy och riktlinjer för informations-säkerhet samt kontinuerlig information och utbildning internt. Rutiner för informationsdelning och -hantering.
- Ett dataskyddsombud samt ett GDPR-råd som löpande arbetar med GDPR-frågor.

## Medarbetare

### Beskrivning av risk



- Minskat förtroende eller attraktivitet hos befintliga och potentiella medarbetare.
- Att inte kunna rekrytera och behålla medarbetare med rätt kompetens och engagemang.
- Att medarbetare inte efterlever företagets värderingar.

### Wallenstams hantering



- Erbjud en god arbetsmiljö med attraktiva och marknadsmässiga förmåner och arbetsvillkor.
- Strategisk plan för vår medarbetarresa (Attrahera, Rekrytera, Introducera, Utveckla, Motivera, Avveckla) med tydliga ansvarsområden som förutsätter samverkan mellan HR och chef/ledare.
- Löpande chefsstöd och ledarutveckling för samtliga chefer/ledare för att skapa förutsättningar för ett önskvärt ledarskap.
- Kontinuerligt arbete med vår värdegrund och företagskultur samt medarbetarskapet (det egna ansvaret).
- Regelbundna medarbetarundersökningar som resulterar i handlingsplaner med syfte att bibehålla och öka engagemanget.
- Syntetiskt optionsprogram för medarbetare, vilket ger tydlig delaktighet i bolagets utveckling.

## Korruption

### Beskrivning av risk



- Risk för korruption kopplat till tilldelning av lägenheter/lokaler.
- Risk för korruption vid upphandlingar och investeringar.

### Wallenstams hantering



- Tydliga processer och mallar för upphandlingar och investeringar samt utyrning. Rutiner där två personer i förening ska granska och attestera utyrningar och investeringar samt kontrollera anbud och avtal innan de tecknas.
- Interna stickprov för kontroller av avtal.
- Fokus på att kontrollera befintliga kontrakt, till exempel olovlig andrahandsutyrning.
- Ett etiskt råd med uppgift att driva och bevaka antikorrupsionsarbetet inom Wallenstam. Intern information, utbildning och stöd genom etiska rådet.
- Tillgänglig visselblåsarfunktion, internt och externt.
- Genomlysning internt av bisysslor och uppdrag vid sidan av arbetet som kan påverka intressen.

## Klimatförändringar

### Beskrivning av risk



- Klimatförändringarna bedöms medföra klimatrisker såsom större nederbördsmängder, värmeböljor, kraftigare vindar, höjd havsnivå, ökade flöden i vattendrag, markerosion samt ras och jordskred. Dessa fenomen kan påverka våra fastigheter negativt.

### Wallenstams hantering



- Vid nybyggnationsplanering beaktas möjliga konsekvenser av ett förändrat klimat.
- Vi säkerställer bland annat att tak och hårdgjorda ytor på fastigheterna kan hantera stora regnmängder under kort tid.
- För att hantera ökade vattenflöden anläggs i nyproduktion till exempel uppsamlingsmagasin i form av stenkistor under mark. Även vattenavgränsande utrustning placeras ut i fastigheter i utsatta lägen.
- Vi arbetar aktivt med att minska våra utsläpp i Scope 1, 2 och 3.
- Produktion av förnybar energi bidrar till lägre global klimatpåverkan.



## Finansiering

### Beskrivning av risk



- En svag likviditet förhindrar investeringar och förmågan att klara betalningsförpliktelser.

### Wallenstams hantering



- Ett attraktivt fastighetsbestånd.
- Närhet till marknaden och bankerna. Goda relationer med flera olika kreditgivare ger goda förutsättningar för finansiering.
- Fokus på stark soliditet och likviditet.
- Likviditetsprognoser uppdateras löpande i syfte att optimera kassahållningen.

## Räntor

### Beskrivning av risk



- Räntehöjningar som ger ökade kostnader och stor påverkan på resultatet.

### Wallenstams hantering



- Låneportfölj med olika löptider och fördelad mellan olika kreditformer och kreditgivare.
- Räntederivat används för riskspridning, för att skydda den underliggande portföljen och för att flexibelt kunna påverka låneportföljens räntebindningstid.

## Konjunktur

### Beskrivning av risk



- Försämrade fastighetsvärden.
- Höjda markpriser.
- Resursbrist och höjda kostnader.

### Wallenstams hantering



- Fastigheter i attraktiva lägen minskar risken för värdenedgång i lågkonjunktur.
- Lönsamhet säkras även vid förändrat konjunkturläge genom högt ställda krav på avkastning på investerat kapital.
- Säkerställa en stark balansräkning.
- Egen produktion av förnybar elenergi ger lägre priskänslighet på el.

## Infrastruktur och stadsutveckling

### Beskrivning av risk



- Förändringar och byggnation av infrastruktur eller annat som kan påverka våra fastigheters attraktivitet negativt.

### Wallenstams hantering



- Löpande bevakning av utvecklingen i våra områden.
- Samverkan med kommunen, andra fastighetsägare, hyresgäster och centrumföreningar.
- Insatser i samverkan med hyresgäster för att stärka innerstadens attraktivitet genom event, erbjudanden, tillgänglighet, marknadsföring och kommunikation, etc.

## Förändring av lagar och regler

### Beskrivning av risk



- Förändringar av lagar, regler och myndighetskrav, kring exempelvis miljö, gestaltning, skattefrågor, avgifter med mera, som leder till ökade kostnader och ökad administration.

### Wallenstams hantering



- Följer utvecklingen i frågor som rör vår verksamhet. Tolkar rättsfall och regeländringar som kan leda till ändrade förutsättningar.
- Proaktivitet för att kunna möta nya krav, praxis och lagar.
- Remissvar, möten med beslutsfattare för att tydliggöra konsekvenser för fastighetsbranschen.

## Utbud och efterfrågan

### Beskrivning av risk



- Minskad efterfrågan på exempelvis kommersiella lokaler, hyresrätter eller bostadsrätter.
- Utdragna planprocesser och brist på tillgång till mark.

### Wallenstams hantering



- Äger och förvaltar fastigheter i attraktiva områden som kännetecknas av tillväxt och stark efterfrågan.
- Närhet och täta relationer med hyresgäster.
- Följer marknadsutvecklingen och har beredskap för förändringar i efterfrågan.
- Flexibel affärsmodell med möjlighet att ställa om och anpassa utbud, upplåtelseform och villkor, etc, vid förändrad efterfrågan.
- Lång framförhållning, nära samarbete med kommuner och flera parallella projekt i exploatering.
- Fokus på markanskaffning för framtiden.

# Wallenstams GRI-redovisning

Wallenstam inspireras av GRI, Global Reporting Initiative, vid upprättandet av följande hållbarhetsrapportering. Rapporteringen följer det finansiella året och publiceras årligen som en del av årsredovisningen. Den senaste GRI-redovisningen publicerades den 21 mars 2024. Redovisningen beskriver hur Wallenstamkoncernen arbetat med hållbarhetsfrågor under 2024. Wallenstam har definierat redovisningens omfattning till de områden som GRI-index hänvisar till. På följande sidor finns en sammanställning av vilka GRI-upplysningar som redovisas samt var information om upplysningarna återfinns i Wallenstams rapportering. Redovisningen har ej granskats av extern part. Kontaktperson angående redovisningen och dess innehåll är hållbarhetschef Karin Mizgalski, karin.mizgalski@wallenstam.se.

Nedan återfinns information om de upplysningar som inte redovisas på annan plats i årsredovisningen.

## 2-7: ANSTÄLLDA

Medelantalet anställda under 2024 uppgick till 260 st. Samtliga av koncernens anställda är tillsvidareanställda, med undantag av 3 personer som är provanställda och 13 personer som har visstidsanställning, exempelvis i form av vikariat. Wallenstam har ingen påtaglig variation av antalet anställda under året. Inhyrd personal redovisas inte, då Wallenstam anlitar inhyrd personal i liten utsträckning.

## 2-23: FÖRSIKTIGHETSPRINCIPEN

I många fall agerar Wallenstam i enlighet med försiktighetsprincipen, även om vi inte använder den som begrepp i styrning och strategier. Exempelvis används försiktighetsprincipen i vårt arbete med att identifiera, analysera och följa upp risker.

## 2-28: MEDLEMSKAP I ORGANISATIONER

Wallenstam är representerade i styrande organ för bland andra Paradgatan Avenyn AB, Fastighetsägarna GFR, Fastighetsägarna Centrala Hisingen (FCH), (b)id Stigberget, Innerstaden Göteborg AB och Göteborg Citysamverkan ideell förening.

## 201-1: SKAPAT OCH LEVERERAT DIREKT EKONOMISKT VÄRDE

Tabellen avser endast den löpande verksamheten. Värdeförändringar omfattas inte.

Mkr	2018*	2021	2022	2023	2024
<b>Ekonomiskt värde som genereras</b>					
Intäkter	2 877	2 589	3 002	3 343	3 176
<b>Ekonomiskt värde som fördelas</b>					
Driftkostnader	-481	-561	-602	-730	-701
Anställdas löner, förmåner och pension	-192	-272	-194	-292	-181
Räntebetalning långivare	-237	-259	-384	-713	-826
Betalning myndigheter (fastighetsskatt, moms)	-556	-640	-626	-602	-532
Bidrag till samhället	-7	-11	-12	-10	-10
Utdelning aktieägare	-583	-392	-396	-395	-328
Summa fördelat ekonomiskt värde	-2 057	-2 135	-2 214	-2 742	-2 578
<b>Behållet ekonomiskt värde</b>	<b>820</b>	<b>454</b>	<b>788</b>	<b>601</b>	<b>598</b>

\* Basår 2018.

\*\* I posten elektricitet ingår elförbrukning avseende värmepumpar.

Utfall för 2019 och 2020 återfinns i tidigare GRI-redovisningar.

## 302-1: ENERGIANVÄNDNING INOM ORGANISATIONEN

	2018*	2021	2022	2023	2024
<b>Bränsleanvändning, MWh</b>					
Ej förnybar/fossil bränsleanvändning	521	32	-	-	-
Eldningsolja	379	-	-	-	-
Naturgas	142	32	-	-	-
Förnybar/återvunnen/fossilfri bränsleanvändning	-	257	281	413	262
Biogas	-	257	281	413	262
<b>Energianvändning, MWh</b>					
Elektricitet**	41 280	45 178	42 459	38 775	38 852
Uppvärmning	89 081	95 511	82 724	82 608	76 022
Fjärrvärme	88 560	95 222	82 443	82 195	75 760
Eldningsolja	379	-	-	-	-
Naturgas	142	32	-	-	-
Biogas	-	257	281	413	262
Kyla	557	239	598	354	521
Fjärrkyla	557	239	598	354	521
Ej förnybar/fossil energi	49 983	47 288	40 762	10 204	8 696
Förnybar/återvunnen/fossilfri energi	80 934	93 640	85 018	111 533	106 700
<b>Total energianvändning</b>	<b>130 917</b>	<b>140 928</b>	<b>125 780</b>	<b>121 737</b>	<b>115 395</b>

Den faktiska energianvändningen, dvs. ej energiindexkorrigerad, har minskat under 2024 jämfört med basår samt föregående år.

Elektricitet kWh/m <sup>2</sup> **	34,7	34,4	31,2	27,4	27,6
Uppvärmning kWh/m <sup>2</sup> faktisk energianvändning	74,9	72,7	60,8	58,4	54,0
Uppvärmning kWh/m <sup>2</sup> energiindexkorrigerad	80,4	74,7	63,4	59,1	57,0

Intensitetstal avseende elektricitet minskar jämfört med basår, men ökar marginellt jämfört med föregående år. Intensitetstal avseende uppvärmning minskar jämfört med basår och föregående år. Intensitetstal redovisas per total yta inklusive garage.

## Egen produktion av el från förnybara källor, MWh

Vindkraftsel	337 880	352 908	338 020	291 637	298 390
Solcellsproducerad el	n/a	258	1 006	1 930	3 200

Avyttring av 13 turbiner vid halvårsskiftet 2022. Ökad produktion av vindel jämfört med 2023. Ökad produktion av solel, till följd av ytterligare installationer av solcellspaneler.

## 302-3: ENERGIINTENSITET

	2018*	2021	2022	2023	2024
kWh/m <sup>2</sup>	110	107	92	86	82

Avser fastighetsel samt faktisk användning av fjärrvärme, fjärrkyla och biogas. Redovisas per total yta inklusive garage. Inkluderar ej hyresgästernas elanvändning.

## 302-4: MINSKNING AV ENERGIANVÄNDNING MED BASÅR 2018, MWh

	2021	2022	2023	2024
<b>Total reduktion</b>	<b>-10 011</b>	<b>5 136</b>	<b>9 180</b>	<b>15 523</b>
Reduktion el	-3 898	-1 179	2 505	2 428
Reduktion ej energiindexkorrigerad värme	-6 430	6 357	6 473	13 059
Reduktion kyla	318	-41	203	36

Energianvändningen minskar i samtliga energislag.

## 303-5: TOTAL VATTENANVÄNDNING, m<sup>3</sup>

	2022	2023	2024
Absolut	1 211 462	1 236 428	1 278 485
Intensitet	0,890	0,874	0,908

Intensitetstal redovisas per total yta inklusive garage. Ökar marginellt på grund av fler restauranger i beståndet.

### 305: UTSLÄPP AV VÄXTHUSGASER CO<sub>2</sub>e\*\*\*\*

Absoluta tal anges i ton CO<sub>2</sub> och intensitetstal anges i kg CO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup>.

	2018		2021		2022		2023		2024		Kommentar 2024
	Absolut	Intensitet	Absolut	Intensitet	Absolut	Intensitet	Absolut	Intensitet	Absolut	Intensitet	
<b>Scope 1*</b>											
<b>305-1 DIREKTA UTSLÄPP AV VÄXTHUSGASER</b>											
Olja	102	0,086	-	-	-	-	-	-	-	-	Sedan 2020 har oljepannor fasats ut.
Gas	30	0,026	7	0,005	0	0,000	0	0,000	0	0,000	Endast biogas används.
Köldmedeläckage	n/a	n/a	370	0,281	1 264	0,929	444	0,314	477	0,339	Köldmedeläckage har ökat marginellt jämfört med 2023.
<b>Totalt Scope 1</b>	<b>132</b>	<b>0,112</b>	<b>377</b>	<b>0,286</b>	<b>1 264</b>	<b>0,929</b>	<b>444</b>	<b>0,314</b>	<b>477</b>	<b>0,339</b>	Utsläppen i Scope 1 ökar jämfört med föregående år till följd av ökade köldmedeläckage. Intensitetstal redovisas per total yta inklusive garage.

### Scope 2\*

#### 305-2 INDIREKTA UTSLÄPP AV VÄXTHUSGASER

Elektricitet - Marknadsbaserad ***	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	Utsläppen är noll då vår fastighetsel produceras i våra egenägda vindkraftverk och våra solceller.
Elektricitet - Platsbaserad ***	578	0,486	256	0,195	326	0,239	257	0,181	253	0,180	Visar vad utsläppen hade varit om vi inte hade haft enbart vindel och sol som fastighetsel. Redovisas enligt svensk elmix. År 2023 var den 6,52 g CO <sub>2</sub> /kWh (6,62), källa AIB.
Fjärrvärme	5 097	4,288	3 866	2,943	3 826	2,811	3 888	2,747	3 049	2,165	Beräknas på använd energimängd och fjärrvärmeleverantörernas utsläpp. Fastigheter med avtal avseende lägre klimatpåverkan har beaktats. Utsläppet har minskat.
Fjärrkyla	1	0,001	4	0,003	2	0,002	0	0,000	0	0,000	Fjärrkyla genererar inget utsläpp 2024.
<b>Totalt Scope 2 (marknadsbaserad)</b>	<b>5 098</b>	<b>4,289</b>	<b>3 870</b>	<b>2,946</b>	<b>3 829</b>	<b>2,812</b>	<b>3 888</b>	<b>2,747</b>	<b>3 049</b>	<b>2,165</b>	Utsläppen i Scope 2 minskar. Intensitetstal redovisas per total yta inklusive garage.

### Scope 3

#### 305-3 ÖVRIGA INDIREKTA UTSLÄPP AV VÄXTHUSGASER

##### Kategori 1. Inköpta varor och tjänster\*\*

Material till nyproduktion	n/a	n/a	7 100	205	11 564	154	10 923	157	1 361	116	Baseras på klimatberäkningar. Intensitetstal redovisas per BTA.
----------------------------	-----	-----	-------	-----	--------	-----	--------	-----	-------	-----	---

##### Kategori 3. Bränsle- och energirelaterade utsläpp

Utsläpp från fjärrvärme och fjärrkyla	n/a	n/a	558	0,425	418	0,307	573	0,405	424	0,301	Avser utsläpp från fjärrvärmeleverantörernas bränsletransporter.
---------------------------------------	-----	-----	-----	-------	-----	-------	-----	-------	-----	-------	--

##### Kategori 6. Tjänsteresor

Bil	n/a	n/a	24	0,019	20	0,015	13	0,009	6	0,004	Bilresor med leasade eller personälgda bilar minskar. Redovisas enligt Trafikverkets handbok för luftföroreningar, 2020.
Flyg	n/a	n/a	5	0,004	7	0,005	2	0,001	4	0,003	Antal flygresor har ökat och större andel har genomförts med biobränsle.
Taxi	n/a	n/a	0	0,000	0	0,000	0	0,000	0	0,000	Bolagets taxiresor genererar ett marginellt utsläpp.
Tåg	n/a	n/a	0	0,000	0	0,000	0	0,000	0	0,000	Bolagets tågresor genererar ett marginellt utsläpp.

##### Kategori 13. Uthyrda tillgångar

Hysesgästernas elanvändning	n/a	n/a	74	0,11	76	0,11	49	0,07	50	0,04	Baseras på fastigheter med undermätning. Schablonvärden används för fastigheter utan undermätning. Intensitetstal redovisas per vägd bostadsyta (BOA).
-----------------------------	-----	-----	----	------	----	------	----	------	----	------	--

**Totalt Scope 3** 7 762 12 085 11 560 1 845  
Utsläppen i Scope 3 minskar. Intensitetstalen summeras inte då de baseras på olika typer av yta.

### 305-5: MINSKNING AV UTSLÄPP AV VÄXTHUSGASER

	2018		2021		2022		2023		2024		Kommentar 2024
	Absolut minskning	Minskning per m <sup>2</sup>	Absolut minskning	Minskning per m <sup>2</sup>	Absolut minskning	Minskning per m <sup>2</sup>	Absolut minskning	Minskning per m <sup>2</sup>	Absolut minskning	Minskning per m <sup>2</sup>	
Scope 1**	-	-	555	0,49	-332	-0,15	488	0,47	455	0,44	Minskning mot basår samt marginell ökning mot 2023.
Scope 2*	-	-	1 228	1,34	1 269	1,48	1 210	1,54	2 049	2,12	Minskning mot basår samt mot 2023. Avser fjärrvärme och fjärrkyla.
Scope 3**	n/a	n/a	21 356	-	17 033	-	17 558	-	27 273	-	Minskning mot basår samt mot 2023.

### 306-2: TOTAL AVFALLSVIKT PER TYP OCH HANTERINGSMETOD

Absoluta tal anges i ton och intensitetstal anges i kg.

	2018		2021		2022		2023		2024		Kommentar 2024
	Absolut	Intensitet	Absolut	Intensitet	Absolut	Intensitet	Absolut	Intensitet	Absolut	Intensitet	
Restavfall, till förbränning och energiåtervinning	n/a	n/a	3 415	5,12	3 439	5,02	3 182	4,60	3 304	4,78	Redovisningen baseras på viktdata från vissa kommuner, och i övriga fall på vårt bolagssnitt. Intensitetstal redovisas per vägd bostadsyta (BOA). Restavfallet och matavfallet ökar marginellt.
Matavfall, till kompostering och biogasproduktion	n/a	n/a	260	0,39	350	0,51	331	0,48	386	0,56	

### 401-1: NYANSTÄLLNINGAR OCH PERSONALOMSÄTTNING

#### Nyanställda 2024

Ålder	Antal personer	varav kvinnor/män	varav i Göteborg/Stockholm
Under 30 år	7	5/2	6/1
30-50 år	8	4/4	2/6
Över 50 år	0	0/0	0/0
<b>Totalt</b>	<b>15</b>	<b>9/6</b>	<b>8/7</b>

### 405-2: ANDEL LÖN FÖRDELAT MELLAN KVINNOR OCH MÄN, RATIO

Ration beskriver relationen mellan kvinnors och mäns avtalade genomsnittslön och beräknas genom att dividera kvinnors lön med mäns lön, samt mäns lön med kvinnors lön. Förre årets siffror anges inom parentes.

	Kvinnors lön	Mäns lön
Inklusive koncernledning, exklusive vd	86 % (87)	116 % (116)
Exklusive koncernledning	84 % (84)	119 % (119)

Andel kvinnor inom förvaltning och drift uppgår till 60 %, andel kvinnor inom projekt- och affärsutveckling uppgår till 51 % och andel kvinnor inom affärsstöd uppgår till 57 %.

### 406-1: DISKRIMINERINGSINCIDENTER OCH ÅTGÄRDER

Under 2024 har inga fall av diskriminering rapporterats.

\* Basår 2018.

\*\* Basår 2019.













\*\*\* I posten elektricitet ingår elförbrukning avseende värmepumpar.

\*\*\*\* All data om CO<sub>2</sub> i denna sammanställning baseras på indata från leverantörer, vilka redovisar enligt gängse redovisningsnorm. Då all data för faktisk påverkan 2024 ej var tillgänglig vid upprättande av denna redovisning, baseras datan för värme till en mindre del på beräknade värden utifrån utsläppsfaktorerna för år 2023.

Utfall för 2019 och 2020 återfinns i tidigare GRI-redovisningar.

# GRI-index

GRI Standard	Upplysningar	Sida i årsredovisningen	Kommentar
<b>Allmänna upplysningar</b>			
GRI 1: Foundation 2021		GRI-index	89
GRI 2: General disclosures 2021	2-1	Detaljer om organisationen	Omslag, 18, 30
	2-2	Enheter som ingår i organisationens hållbarhetsredovisning	30, 62
	2-3	Redovisningsperiod och frekvens	87
	2-5	Extern granskning	87
	2-6	Aktiviteter, värdekedja och andra affärsrelationer	11, 18-19, 26-27
	2-7	Anställda	12, 19, 87-88
	2-9	Styrningsstruktur och sammansättning	72-78
	2-22	Uttalande om strategi för hållbar utveckling	4-5
	2-23	Polycys	5, 8-12, 87
	2-28	Medlemskap i organisationer	87
2-29	Intressentgruppers engagemang	8-12	
2-30	Kollektivavtal	12	
GRI 3: Material topics 2021	3-1	Process för definition av redovisningens innehåll	8
	3-2	Väsentliga fokusområden	8-12

Wallenstams väsentliga fokusområden				Agenda 2030 Mål	UN Global Compact Principer*
<b>Ekonomisk utveckling</b>					
GRI 3: Material topics 2021	3-3	Hantering av väsentliga fokusområden	Omslag, 1, 3, 15, 21, 90-92		
GRI 201: Economic Performance 2016	201-1	Skapat och levererat direkt ekonomiskt värde	16-17, 22-23, 26-27, 33-34, 59, 87		
<b>Antikorruption</b>					10
GRI 3: Material topics 2021	3-3	Hantering av väsentliga fokusområden	5, 8, 14		
GRI 205: Anti-corruption 2016	205-2	Kommunikation och utbildning i organisationens policys och rutiner mot korruption	11, 14		
<b>Material</b>					9
GRI 3: Material topics 2021	3-3	Hantering av väsentliga fokusområden	8-10		
GRI 305: Emissions 2016	305-3	Andra indirekta utsläpp av växthusgaser	88		
<b>Energi</b>					8
GRI 3: Material topics 2021	3-3	Hantering av väsentliga fokusområden	8-10	 	
GRI 302: Energy 2016	302-1	Energianvändning inom organisationen	87		
	302-3	Energiintensitet	87		
	302-4	Minskning av energianvändning	87		
<b>Vatten</b>					
GRI 3: Material topics 2021	3-3	Hantering av väsentliga fokusområden	9		
GRI 303: Water and effluents 2018	303-5	Total vattenanvändning	87		
<b>Utsläpp</b>					7, 8
GRI 3: Material topics 2021	3-3	Hantering av väsentliga fokusområden	8-10	 	
GRI 305: Emissions 2016	305-1	Direkta utsläpp av växthusgaser	88		
	305-2	Indirekta utsläpp av växthusgaser	88		
	305-3	Andra indirekta utsläpp av växthusgaser	88		
	305-4	Utsläpp av växthusgaser, intensitet	88		
	305-5	Minskning av utsläpp av växthusgaser	88		
<b>Avfall</b>					
GRI 3: Material topics 2021	3-3	Hantering av väsentliga fokusområden	9-10		
GRI 306: Waste 2020	306-2	Total avfallsvikt per typ och hanteringsmetod	88		
<b>Anställningsförhållanden och arbetsvillkor</b>					3, 4
GRI 3: Material topics 2021	3-3	Hantering av väsentliga fokusområden	8-12, 14		
GRI 401: Employment 2016	401-1	Nyanställningar och personalomsättning	12, 87-88		
<b>Hälsa och säkerhet</b>					
GRI 3: Material topics 2021	3-3	Hantering av väsentliga fokusområden	8-12, 14		
Wallenstams Own Disclosure (WOD)	WOD-1	Sjukfrånvaro	12		
<b>Kundnöjdhet</b>					
GRI 3: Material topics 2021	3-3	Hantering av väsentliga fokusområden	2, 9-11		
Wallenstams Own Disclosure (WOD)	WOD-2	Resultat från kundundersökningar	2		
<b>Mångfald och lika möjligheter</b>					6
GRI 3: Material topics 2021	3-3	Hantering av väsentliga fokusområden	8-12		
GRI 405: Diversity and Equal Opportunity 2016	405-1	Mångfald i styrande organ och bland anställda	12, 35, 73, 77		
	405-2	Andel lön fördelat mellan kvinnor och män	88		
<b>Inkluderande företagsklimat</b>					6
GRI 3: Material topics 2021	3-3	Hantering av väsentliga fokusområden	8-12		
GRI 406: Non-discrimination 2016	406-1	Diskrimineringsincidenter och åtgärder	88		

## \* UN Global Compact Principer

**Princip 3, Arbetsvillkor:** Upprätthålla föreningsfrihet och erkänna rätten till kollektiva förhandlingar.

**Princip 4, Arbetsvillkor:** Eliminera alla former av tvångsarbete.

**Princip 6, Arbetsvillkor:** Avskaffa diskriminering vid anställning och yrkesutövning.

**Princip 7, Miljö:** Stödja förebyggande åtgärder för att motverka miljöproblem.

**Princip 8, Miljö:** Ta initiativ för att främja större miljöansvarstagande.

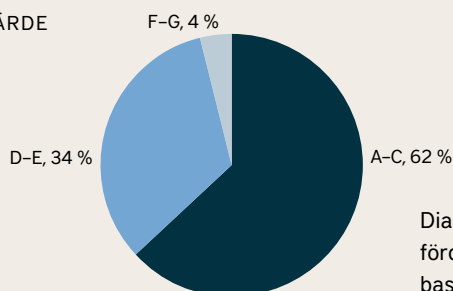
**Princip 9, Miljö:** Uppmuntra utveckling och spridning av miljövänlig teknik.

**Princip 10, Antikorruption:** Motarbeta alla former av korruption, inklusive utpressning och bestickning.



## Energiklasser

EPC-KLASSER FÖRDELAT PÅ HYRESVÄRDE



Diagrammet visar Wallenstams hyresvärde fördelat på energiklasser. Fördelningen baseras på energideklarationer.

## EU-taxonomi

**Andel av omsättning** från produkter eller tjänster som är förknippade med ekonomiska verksamheter som är förenliga med taxonomikraven – uppgifter som omfattar år 2024.

Räkenskapsår 2024	2024			Kriterier för väsentligt bidrag							Kriterier avseende att inte orsaka betydande skada								
	Kod (2)	Omsättning (3)	Andel av omsättning år 2024 (4)	Begränsning av klimattförändringar (5)	Anpassning till klimattförändringar (6)	Vatten (7)	Föroreningar (8)	Cirkulär ekonomi (9)	Biologisk mångfald (10)	Begränsning av klimattförändringar (11)	Anpassning till klimattförändringar (12)	Vatten (13)	Föroreningar (14)	Cirkulär ekonomi (15)	Biologisk mångfald (16)	Minimiskyddsåtgärder (17)	Andelförenlig med taxonomikraven (A.1) eller som omfattas av taxonomikraven (A.2) omsättning, år 2023 (18)	Kategori möjliggörande verksamhet (19)	Kategori omställningsverksamhet (20)
Ekonomiska verksamheter (1)	SEK (Mkr)	%	J; N; N/EL	J; N; N/EL	J; N; N/EL	J; N; N/EL	J; N; N/EL	J; N; N/EL	J; N; N/EL	J/N	J/N	J/N	J/N	J/N	J/N	J/N	%	E	T
<b>A. VERKSAMHETER SOM OMFATTAS AV TAXONOMIN</b>																			
<b>A.1 Miljömässigt hållbara (taxonomiförenliga) verksamheter</b>																			
Elproduktion från vindkraft	CCM 4.3	149*	5	J	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	-	J	J	-	J	J	J	8	-	-
Förvärv och ägande av byggnader	CCM 7.7	1 317	42	J	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	-	J	-	-	-	-	J	30	-	-
<b>De miljömässigt hållbara (taxonomiförenliga) verksamheternas omsättning (A.1)</b>		<b>1 466</b>	<b>46</b>	<b>46</b>	-	-	-	-	-	-	J	J	-	J	J	<b>38****</b>			
Varav möjliggörande verksamheter		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	E	
Varav omställningsverksamheter		-	-	-						-	-	-	-	-	-	-	-		T
<b>A.2 Verksamheter som omfattas av taxonomin men som inte är miljömässigt hållbara (ej taxonomiförenliga)</b>																			
				EL; N/EL	EL; N/EL	EL; N/EL	EL; N/EL	EL; N/EL	EL; N/EL										
Förvärv och ägande av byggnader	CCM 7.7	1 606	51	EL	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL								52		
<b>Omsättning hos de verksamheter som omfattas av taxonomin men som inte är miljömässigt hållbara (ej taxonomiförenliga) (A.2)</b>		<b>1 606</b>	<b>51</b>	<b>51</b>	-	-	-	-	-								<b>52</b>		
<b>A. Omsättning för verksamheter som omfattas av taxonomin (A.1+A.2)</b>		<b>3 072</b>	<b>97</b>	<b>97</b>	-	-	-	-	-								<b>90</b>		

B. VERKSAMHETER SOM INTE OMFATTAS AV TAXONOMIN		
Omsättning hos verksamheter som inte omfattas av taxonomin	100**	3
<b>TOTALT</b>	<b>3 172***</b>	<b>100</b>

**Omsättning (turnover)** – Intäkter från hyresintäkter och elproduktion med avdrag för lämnade rabatter, mervärdesskatt och annan skatt som är direkt knuten till omsättningen.

\* Baserat på utestående gröna obligationer som emitterats enligt Wallenstams gröna ramverk daterat november 2022, ska omsättningen i artikel 4.3 i A.1 justeras till 0 Mkr (SEK).

\*\* Se koncernens not 4.

\*\*\* Se koncernens not 3 och 4.

\*\*\*\* Korrigerat värde med anledning av ny presentation av resultaträkning.

Rad	Kärnenergirelaterade verksamheter	
1.	Företaget utför, finansierar eller är exponerat mot forskning, utveckling, demonstration och utbyggnad av innovativa elproduktionsanläggningar som producerar energi från kärnenergiprocesser med minimalt avfall från bränslecykeln.	Nej
2.	Företaget utför, finansierar eller är exponerat mot uppförande och säker drift av nya kärntekniska anläggningar för produktion av el eller processvärme, inbegripet för fjärrvärme eller industriella processer, såsom vätgasproduktion, samt för säkerhetsuppraderingar av dessa, med hjälp av bästa tillgängliga teknik.	Nej
3.	Företaget utför, finansierar eller är exponerat mot säker drift av befintliga kärntekniska anläggningar som producerar el eller processvärme, inbegripet för fjärrvärme eller industriella processer, såsom vätgasproduktion från kärnenergi, samt säkerhetsuppraderingar av dessa.	Nej
<b>Fossilgasrelaterade verksamheter</b>		
4.	Företaget utför, finansierar eller är exponerat mot uppförande eller drift av elproduktionsanläggningar som producerar el med hjälp av fossila gasformiga bränslen.	Nej
5.	Företaget utför, finansierar eller är exponerat mot uppförande, renovering och drift av anläggningar för kombinerad produktion av värme/kyla och el med hjälp av fossila gasformiga bränslen.	Nej
6.	Företaget utför, finansierar eller är exponerat mot uppförande, renovering och drift av värmeproduktionsanläggningar som producerar värme/kyla med hjälp av fossila gasformiga bränslen.	Nej

**Andel av CapEx (kapitalutgifter)** från produkter eller tjänster som är förknippade med ekonomiska verksamheter som är förenliga med taxonomikraven – upplysningar som omfattar år 2024.

Räkenskapsår 2024	2024			Kriterier för väsentligt bidrag						Kriterier avseende att inte orsaka betydande skada									
	Kod (2)	Kapitalutgifter (3)	Andel av kapitalutgifter år 2024 (4)	Begränsning av klimattförändringar (5)	Anpassning till klimattförändringar (6)	Vatten (7)	Föroreningar (8)	Cirkulär ekonomi (9)	Biologisk mångfald (10)	Begränsning av klimattförändringar (11)	Anpassning till klimattförändringar (12)	Vatten (13)	Föroreningar (14)	Cirkulär ekonomi (15)	Biologisk mångfald (16)	Minimiskyddsåtgärder (17)	Andel förenlig med taxonomikraven (A.1) eller som omfattas av taxonomikraven (A.2) kapitalutgifter, år 2023 (18)	Kategori möjliggörande verksamhet (19)	Kategori omställningsverksamhet (20)
Ekonomiska verksamheter (1)	SEK (Mkr)	%	J; N; N/EL	J; N; N/EL	J; N; N/EL	J; N; N/EL	J; N; N/EL	J; N; N/EL	J; N; N/EL	J/N	J/N	J/N	J/N	J/N	J/N	J/N	%	E	T
<b>A. VERKSAMHETER SOM OMFATTAS AV TAXONOMIN</b>																			
<b>A.1 Miljömässigt hållbara (taxonomiförenliga) verksamheter</b>																			
Elproduktion från vindkraft	CCM 4.3	0	0	J	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	-	J	J	-	J	J	J	-	-	-
Förvärv och ägande av byggnader	CCM 7.7	1 187	54	J	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	-	J	-	-	-	-	J	52	-	-
<b>Kapitalutgifter för de miljömässigt hållbara (taxonomiförenliga) verksamheterna (A.1)</b>		<b>1 187</b>	<b>54</b>	<b>54</b>	-	-	-	-	-	-	J	J	-	J	J	J	<b>52</b>		
Varav möjliggörande verksamheter		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	E	
Varav omställningsverksamheter		-	-	-						-	-	-	-	-	-	-	-		T
<b>A.2 Verksamheter som omfattas av taxonomin men som inte är miljömässigt hållbara (ej taxonomiförenliga)</b>																			
				EL; N/EL	EL; N/EL	EL; N/EL	EL; N/EL	EL; N/EL	EL; N/EL										
Förvärv och ägande av byggnader	CCM 7.7	924	42	EL	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL								44		
<b>Kapitalutgifter för verksamheter som omfattas av taxonomin men som inte är miljömässigt hållbara (ej taxonomiförenliga) (A.2)</b>		<b>924</b>	<b>42</b>	<b>42</b>	-	-	-	-	-								<b>44</b>		
<b>A. Kapitalutgifter för verksamheter som omfattas av taxonomin (A.1+A.2)</b>		<b>2 112*</b>	<b>95</b>	<b>95</b>	-	-	-	-	-								<b>96</b>		

B. VERKSAMHETER SOM INTE OMFATTAS AV TAXONOMIN		
Kapitalutgifter hos verksamheter som inte omfattas av taxonomin	101**	5
<b>TOTALT</b>	<b>2 213</b>	<b>100</b>

**CapEx (kapitalutgifter)** – Nyinvesteringar i nyproducerade tillgångar som vid färdigställande är taxonomilinjerade samt investeringar i befintliga taxonomilinjerade tillgångar.

\* Se koncernens not 15.

\*\* Se koncernens not 16, 18 och 21.

**Andel av OpEx (driftsutgifter)** från produkter eller tjänster som är förknippade med ekonomiska verksamheter som är förenliga med taxonomikraven – upplysningar som omfattar år 2024.

Räkenskapsår 2024	2024			Kriterier för väsentligt bidrag							Kriterier avseende att inte orsaka betydande skada								
	Kod (2)	Driftsutgifter (3)	Andel av driftsutgifter år 2024 (4)	Begränsning av klimatförändringar (5)	Anpassning till klimatförändringar (6)	Vatten (7)	Föroreningar (8)	Cirkulär ekonomi (9)	Biologisk mångfald (10)	Begränsning av klimatförändringar (11)	Anpassning till klimatförändringar (12)	Vatten (13)	Föroreningar (14)	Cirkulär ekonomi (15)	Biologisk mångfald (16)	Minimiskyddsåtgärder (17)	Andel förenlig med taxonomikraven (A.1) eller som omfattas av taxonomikraven (A.2) driftsutgifter, år 2023 (18)	Kategori möjliggörande verksamhet (19)	Kategori omställningsverksamhet (20)
Ekonomiska aktiviteter (1)		SEK (Mkr)	%	J; N; N/EL	J; N; N/EL	J; N; N/EL	J; N; N/EL	J; N; N/EL	J; N; N/EL	J/N	J/N	J/N	J/N	J/N	J/N	J/N	%	E	T
<b>A. VERKSAMHETER SOM OMFATTAS AV TAXONOMIN</b>																			
<b>A.1 Miljömässigt hållbara (taxonomiförenliga) verksamheter</b>																			
Elproduktion från vindkraft	CCM 4.3	56*	17	J	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	-	J	J	-	J	J	J	15	-	-
Förvärv och ägande av byggnader	CCM 7.7	55	17	J	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	-	J	-	-	-	-	J	10	-	-
<b>Driftsutgifter för de miljömässigt hållbara (taxonomiförenliga) verksamheterna (A.1)</b>		<b>111</b>	<b>34</b>	<b>34</b>	-	-	-	-	-	-	J	J	-	J	J	J	<b>25</b>		
Varav möjliggörande verksamheter		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	E	
Varav omställningsverksamheter		-	-	-						-	-	-	-	-	-	-	-		T
<b>A.2 Verksamheter som omfattas av taxonomin men som inte är miljömässigt hållbara (ej taxonomiförenliga)</b>																			
				EL; N/EL	EL; N/EL	EL; N/EL	EL; N/EL	EL; N/EL	EL; N/EL										
Förvärv och ägande av byggnader	CCM 7.7	214	66	EL	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL								75		
<b>Driftsutgifter för verksamheter som omfattas av taxonomin men som inte är miljömässigt hållbara (ej taxonomiförenliga) (A.2)</b>		<b>214</b>	<b>66</b>	<b>66</b>	-	-	-	-	-								<b>75</b>		
<b>A. Driftsutgifter för verksamheter som omfattas av taxonomin (A.1+A.2)</b>		<b>325</b>	<b>100</b>	<b>100</b>	-	-	-	-	-								<b>100</b>		

<b>B. VERKSAMHETER SOM INTE OMFATTAS AV TAXONOMIN</b>		
Driftsutgifter hos verksamheter som inte omfattas av taxonomin	0	0
<b>TOTALT</b>	<b>325</b>	<b>100</b>

**OpEx (driftsutgifter)** – Direkta kostnader som inte bokförs som tillgångar och som avser bland annat underhåll, reparation och byggnadsrenovering. Driftsutgifter som krävs för säkerställandet av tillgångarnas fortlöpande och ändamålsenliga funktion.

\* Baserat på utestående gröna obligationer som emitterats enligt Wallenstams gröna ramverk daterat november 2022, ska driftsutgifter i artikel 4.3 i A.1 justeras till 0 Mkr (SEK).



# Årsstämma 2025

Wallenstams årsstämma 2025 kommer att äga rum tisdagen den 29 april 2025 kl. 16.00 på Elite Park Avenue Hotel, Kungsportsavenyen 36–38 i Göteborg. Aktieägare kan utöva sin rösträtt vid årsstämman genom att närvara personligen, genom ombud eller genom poströstning.

Mer information och instruktioner om hur anmälan går till framgår av kallelsen till årsstämman, vilken offentliggörs genom ett separat pressmeddelande och finns tillgänglig bland annat på: [www.wallenstam.se/arsstamma](http://www.wallenstam.se/arsstamma).

## Ordlista

### Avkastningskrav

Den avkastning som ägare kräver på en investering, med beaktande av hur riskfylld investeringen är.

### Bruttoarea BTA

Bruttoarea är summan av alla våningsplanens area som begränsas av de omslutande byggnadsdelarnas utsida.

### Derivatinstrument

Ett finansiellt instrument vars värde är relaterat till en underliggande tillgång eller åtagande. Används för att skapa ett skydd mot oönskad prisutveckling på den underliggande egendomen. Exempel på vanliga derivatinstrument är terminer och swapavtal.

### Elcertifikat

Elcertifikatsystemet bygger på att elproducenter av förnybar el får elcertifikat för den el som produceras. Varje MWh (megawattimme) ger ett certifikat. Försäljningen av certifikaten ska ge producenter en intäkt för produktionen utöver intäkten från elförsäljningen.

### Förnybar energi

Energi som kommer från förnybara källor som vindkraft, vattenkraft, solkraft och biobränsle.

### 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 upplysningar som ska rapporteras.

### Kovenantsavtal

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.

### 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

Swappar 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.

### Volatilitet

Ett mått på hur mycket priset på en vara varierar under en tidsperiod.

För ytterligare ordförklaringar se: [www.wallenstam.se](http://www.wallenstam.se)

## Definitioner

### Aktiens direktavkastning

Föreslagen utdelning i procent av börskursen vid periodens slut.

### Aktiens totalavkastning

Aktiens kursutveckling under året inklusive verkställd utdelning i procent av börskursen vid periodens början.

### Antalet aktier

Antalet registrerade aktier vid 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.

### Avkastning eget kapital

Resultat efter skatt för rullande tolv månader i förhållande till genomsnittligt eget kapital. Se sid. 17.

### Avkastning totalt kapital

Resultat före skatt med återläggning av räntekostnader för senaste rullande tolv månadersperiod i förhållande till genomsnittlig balansomslutning. Se sid. 17.

### Belåningsgrad

Räntebärande skulder samt leasingskulder efter avdrag för likvida medel i relation till koncernens investeringar i fastigheter, tomträtter, exploateringsfastigheter, vindkraft samt markarrenden vid periodens utgång.

### Bostadsfastighet

Fastighet som till övervägande del består av bostadsyta.

### Börsvärde

Aktiekurs multiplicerat med registrerat antal aktier per balansdagen.

### Driftnetto förvaltningsfastigheter

Hysesintäkter minus drift- och underhållskostnader samt fastighetsskatt.

### Exploateringsfastighet

Fastighet som uppförs med avsikt att avyttras, antingen i sin helhet eller per andel, vid färdigställandet.

### Förvaltningsresultat fastigheter

Hysesintäkter från förvaltningsfastigheter med avdrag för driftkostnader, förvaltnings- och administrationskostnader samt finansnetto hänförligt till förvaltningsfastigheter.

### Genomsnittlig ränta

Periodens räntekostnader i relation till räntebärande medelskuld.

### Genomsnittligt direktavkastningskrav

Normaliserade driftnetton i enlighet med värderingsmodellen i relation till direktavkastande förvaltningsfastigheters beräknade marknadsvärde.

### Hyresvärde\*

Hysesintäkter samt bedömd marknadshyra för vakanta ytor.

### Jämförbart bestånd

Avser fastigheter som ingått i beståndet under hela rapporteringsperioden samt under hela jämförelseperioden. Fastigheter som förvärvat, sålts eller varit klassificerade som projektfastighet under perioden eller jämförelseperioden ingår inte.

### Kassaflöde per aktie

Periodens kassaflöde i förhållande till genomsnittligt antal utestående aktier.

### Kassaflöde från den löpande verksamheten per aktie

Periodens kassaflöde från den löpande verksamheten i förhållande till genomsnittligt antal utestående aktier.

### Kommersiell fastighet

Fastighet som till övervägande del består av kommersiell yta.

### Medelantal anställda

Summa arbetade timmar dividerat med normal årsarbetstid.

### P/E-tal

Börskurs vid periodens slut, i förhållande till resultat efter skatt per genomsnittligt antal utestående aktier för den senaste rullande tolv månadersperioden.

### Resultat efter skatt per aktie

Periodens resultat efter skatt i förhållande till genomsnittligt antal utestående aktier.

### Räntetäckningsgrad

Resultat före värdeförändringar och nedskrivningar med återläggning av finansnettot i förhållande till finansnettot.

### Samhällsfastighet

Fastighet som brukas till övervägande del av skattefinansierad verksamhet och är specifikt anpassad för samhällsservice.

### Soliditet

Eget kapital i förhållande till balansomslutning vid periodens utgång.

### Substansvärde

Eget kapital med tillägg av uppskjuten skatteskuld hänförligt till förvaltningsfastigheter.

### Substansvärde per aktie

Koncernens substansvärde i relation till antal utestående aktier vid periodens utgång.

### Uthyrningsgrad – yta

Uthyrd yta i förhållande till total yta, exklusive garage, projektfastigheter samt frivillig tomställning.

### Värdeförändring förvaltningsfastigheter

Resultat av intäkter från periodens försäljning av förvaltningsfastigheter efter avdrag för omkostnader och fastigheternas bedömda marknadsvärde vid närmast föregående rapportperiod samt resultat av förändring av bedömt marknadsvärde för förvaltningsfastigheter jämfört med närmast föregående rapportperiod.

### Återköpsgrad

Andel kommersiella kontrakt som förlängs i relation till andel uppsägningsbara kommersiella kontrakt.

### Överskottsgrad

Driftnetto i procent av hyresintäkterna.

För mer information: [www.wallenstam.se/ordlista](http://www.wallenstam.se/ordlista)

\* *Operationellt nyckeltal, anses inte vara alternativt nyckeltal enligt ESMA:s riktlinjer. Se sid. 16.*

## Kalender

Delårsrapport Q1	28 april 2025
Årsstämma	29 april 2025
Delårsrapport Q2	7 juli 2025
Delårsrapport Q3	21 oktober 2025

På wallenstam.se finns samlad information om Wallenstams verksamhet, ekonomisk rapportering samt pressmeddelanden.

Wallenstam AB (publ) org.nr. 556072-1523  
info@wallenstam.se www.wallenstam.se  
Telefon 031-20 00 00

### Göteborg:

401 84 Göteborg  
Besöksadress Kungssportsavenyen 2

### Stockholm:

Box 19531, 104 32 Stockholm  
Besöksadress Birger Jarlsgatan 64

Visualiseringsbild omslag Marge Arkitekter  
Foto insida omslag, sid. 14 Peter Mörk/Wallenstam  
Foto sid. 2, 5, 7, 77, 78 Mike Seth/Wallenstam  
Foto sid. 3 AMF Fastigheter  
Foto sid. 8 NRSstudios  
Foto sid. 10 överst Marie Wendin/Wallenstam  
Foto sid. 10 nederst Per Pixel Petersson  
Foto sid. 12, 93 Carolin Freiholtz/Omelettfoto  
Ej nämnda foton/bilder är Wallenstams egna.

Produktion: Newsroom  
Repro och tryck: Billes Tryckeri  
Tryckt på: omslag Multioffset 300 g, inlaga Multioffset 120 g.

