

WALLENSTAM

ÅRSREDOVISNING 2009

Tema stadsutveckling



HUR VI DRIVER AFFÄRER, FÖR STADEN. Wallenstam är ett fastighetsbolag som gör mer än förvaltar hus. I nära samarbete med staden arbetar vi engagerat för att skapa trygga och trevliga områden som människor vill bo i, arbeta i och besöka.

Vi har byggt och förvaltat ända sedan 1944 och tar miljöfrågan och det ökade behovet av trygghet i vårt samhälle på största allvar. Vi satsar på egen miljövänlig energiproduktion för att kunna förse alla våra hyresgäster med förnybar el till bra pris.

VERKSAMHET

2009 på en minut	2
2009 kvartalsvis	3
Verksamhetsöversikt	4
Mål, affärsidé och strategier	6
Vd har ordet	8
Ordförande har ordet	10
Koncernledning och revisorer	12
Styrelse	13
Organisation och medarbetare	14
Metodiskt arbete för ett hållbart boende	18
Vårt sociala och etiska ansvar	22

FASTIGHETSBESTÅND, MARKNAD OCH PROJEKT

Fastighetsbeståndet	23
Fastighetsöversikt	27
Om bostadsmarknaden	28
Wallenstamprojekt – Affärsområde Bostad	34
Om lokalmarknaden	36
Wallenstamprojekt – Affärsområde Företag	42
Om fastighetsmarknaden	44
Fastigheternas värde	46
Finansiell strategi	49
Möjligheter och risker	53
Aktiefakta	57
Flerårsöversikt	60

FINANSIELL RAPPORTERING

Innehållsförteckning	63
Förvaltningsberättelse	64
Koncernens resultaträkning	70
Koncernens balansräkning	71
Koncernens förändring eget kapital	72
Koncernens kassaflödesanalys	73
Koncernens redovisningsprinciper och noter	74
Moderbolagets resultaträkning	88
Moderbolagets balansräkning	89
Moderbolagets förändring eget kapital	90
Moderbolagets kassaflödesanalys	91
Moderbolagets redovisningsprinciper och noter	92
Revisionsberättelse	98
Bolagsstyrningsrapport	99

FASTIGHETSFÖRTECKNING

Stockholm	104
Helsingborg	106
Göteborg	107
Hela Wallenstamkoncernen	111
Fastighetsförsäljningar, förvärv och färdigställd nybyggnation	111
Ordlista	112
Välkommen till årsstämman	113
Kalendarium	113
Definitioner	se flik

2009 PÅ EN MINUT

- Verksamheten fortsatte att utvecklas positivt under 2009 med både ökade hyresintäkter och högre driftnetto. Den totala uthyrningsgraden var fortsatt hög och uppgick till 98 %.
- Resultat efter skatt uppgick till 489 Mkr (368). Förbättringen på 33 % beror delvis på fastighetsaffärer som har genererat ett högre driftnetto samt en positiv utveckling av jämförbart bestånd.
- Under året såldes fastigheter för 511 Mkr till priser som översteg värdering med i genomsnitt 7 %.
- Investeringarna uppgick till 2 222 Mkr (1 248), varav 737 Mkr (750) omfattar ny- och ombyggnation av fastigheter, 1 195 Mkr (220) förvärv av fastigheter och 290 Mkr (278) investeringar i vindkraft.
- Soliditeten uppgick till 37 % (40).
- Substansvärde per aktie uppgick till 188 kr (176).
- Mot bakgrund av Wallenstams starka ställning föreslår styrelsen för verksamhetsåret 2009 en höjd utdelning till 3,25 kr per aktie (3,00).

NYCKELTAL

	2009	2008	2007
Resultat			
Hysesintäkter, Mkr	1 356	1 250	1 241
Rörelseresultat, Mkr	1 136	416	1 436
Förvaltningsresultat, Mkr	346	241	278
Resultat efter skatt, Mkr	489	368	1 008
Räntabilitet på eget kapital, %	6	5	13
Uthyrningsgrad, yta, %	98	98	99
Finansiell ställning			
Fastigheternas värde, Mkr	20 728	18 881	18 725
Soliditet, %	37	40	42
Genomsnittlig låneränta per 31 dec, %	3,87	4,23	4,26
Data per aktie, kr			
Resultat efter skatt	8	6	17
Eget kapital	145	137	138
Substansvärde	188	176	181
Utdelning	3,25*	3,00	3,00

* Föreslagen utdelning för verksamhetsåret 2009.

2009 KVARTALSVIS

KVARTAL 1

- Hyresintäkterna ökade till 335 Mkr (310) och driftnettot till 204 Mkr (191). Resultat efter skatt uppgick till 32 Mkr (97).
- I januari förvärvades fem fastigheter med totalt 556 uthyrda lägenheter i Ålta utanför Stockholm. Samma månad sålde vi en fastighet i Stockholm till en bostadsrättsförening bildad av hyresgästerna. Priset var i nivå med värdering.

Utöver de fem fastigheterna som förvärvades i Ålta ingick även färdiga byggrätter och mark som är under planläggning.



KVARTAL 3

- Hyresintäkterna ökade till 337 Mkr (314) och driftnettot till 242 Mkr (211). Resultat efter skatt uppgick till 21 Mkr (-122).
- I slutet av augusti förvärvades tre bostadsfastigheter med 172 lägenheter i Bergsjön, Göteborg. I samma månad startades ett stort arbete med energieffektivisering i fastigheten Bergen 1 i Husby, Stockholm; en investering som ska minska energiåtgången i fastigheten med 80 %.
- Det första huset i vår nybyggnation i Högsbo presenterades på Boplats Göteborg och fick 1 400 ansökningar på en vecka, vilket motsvarar cirka 70 sökande per lägenhet.

Här pågår bergvärmeborrning i Husby, en del i vår energieffektivisering i fastigheten Bergen 1.



KVARTAL 2

- Hyresintäkterna ökade till 339 Mkr (313) och driftnettot till 231 Mkr (220). Resultat efter skatt uppgick till 68 Mkr (101).
- I maj månad togs första spadtaget för Kungsholmsportens 267 hyresrätter i Stockholm. I anslutning till det tillkännagavs en avsiktsförklaring tillsammans med Stockholms stad

som innebär att Wallenstam är prioriterat när det gäller markanvisningar för nyproduktion av hyresrätter i Stockholm.

- Två fastigheter såldes under perioden till bostadsrättsföreningar bildade av hyresgästerna, båda till priser i nivå med eller strax över värdering.

Finansborgarrådet Sten Nordin och Hans Wallenstam tar första spadtaget för Kungsholmsportens 267 lägenheter.



KVARTAL 4

- Hyresintäkterna ökade till 345 Mkr (313) och driftnettot till 208 Mkr (188). Resultat efter skatt uppgick till 367 Mkr (293).
- I oktober månad förvärvade vi fastigheten Filmstaden Bergakungen i Göteborg. Under november fortsatte förvärven med tre kommersiella fastigheter på Avenyn och vid Kungssportsplatsen i Göteborg. Utöver det tecknade vi avtal med Sollentunahem om förvärv av drygt 450 lägenheter med tillträde i april.
- I december såldes en fastighet i Stockholm till en bostadsrättsförening; priset översteg värdering med 6 %.

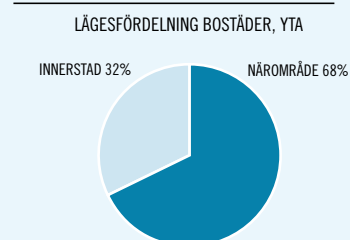
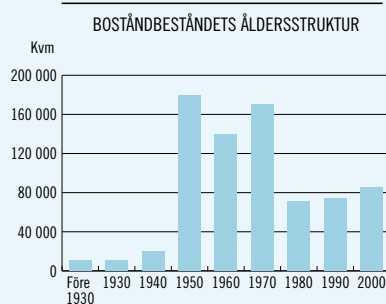
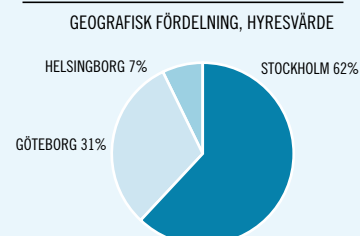
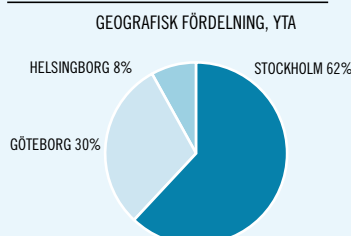
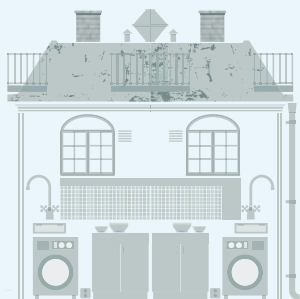
I samband med förvärvet av Filmstaden Bergakungen tecknades ett 20-årigt avtal med hyresgästen SF Bio.



VERKSAMHETSÖVERSIKT

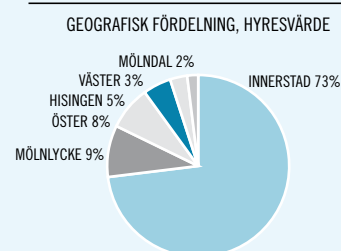
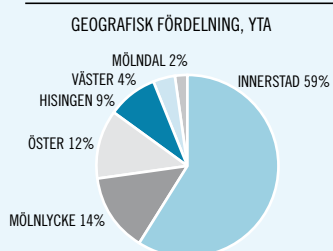
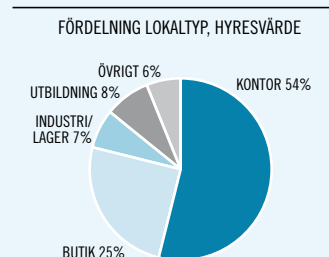
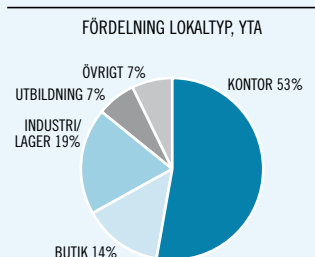
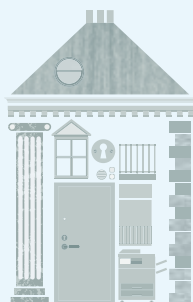
BOSTADSFÄSTIGHETER

- Wallenstams bostadsfastigheter är koncentrerade till Stockholm, Göteborg och Helsingborg.
- Antal lägenheter uppgår till cirka 10 500 och den uthyrningsbara bostadsytan uppgår till drygt 696 000 kvm.
- Bostäderna är fullt uthyrda och utgör cirka 60 % av Wallenstams totala fastighetsbestånd.



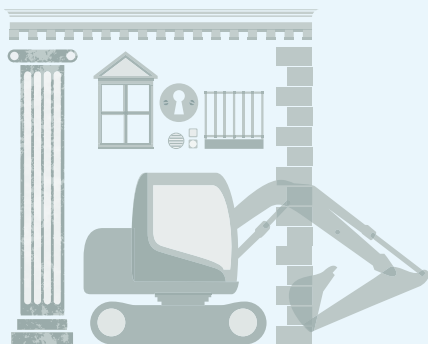
KOMMERSIELLA FASTIGHETER GÖTEBORG

- Wallenstams kommersiella bestånd är beläget i Göteborgs innerstadslägen samt i attraktiva företagslägen.
- Den uthyrningsbara ytan i Göteborg uppgår till cirka 432 000 kvm.
- Målet är att uthyrningsgraden årligen ska överstiga 95 %. Vid årsskiftet uppgick den till 95 %, vilket är cirka 4 procentenheter bättre än för kontorslokaler på Göteborgsmarknaden i genomsnitt.
- Genomsnittlig kontraktstid för det kommersiella beståndet uppgick vid årsskiftet till cirka 4 år.

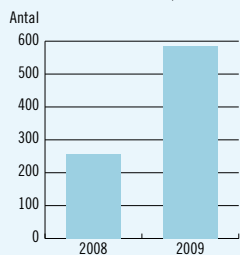


NYPRODUKTION

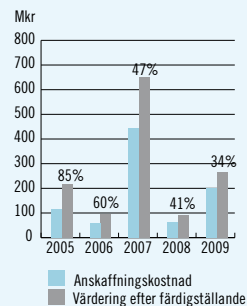
- Wallenstam har som mål att under affärsplan 2008-2012 producera 2 500 nya lägenheter. Hittills har cirka 600 energieffektiva lägenheter byggstartats eller färdigställt under perioden.
- Under 2009 påbörjade vi produktionen av drygt 300 hyresrätter och bidrog på så sätt till 5 % av det totala antalet hyresrätter som byggstartades i Sverige under året.



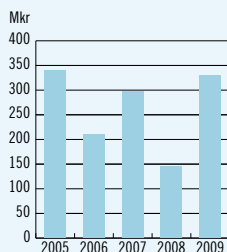
PRODUCERADE LÄGENHETER, ACKUMULERAT



VÄRDETILLVÄXT I NYPRODUKTION



INVESTERING I NYPRODUKTION

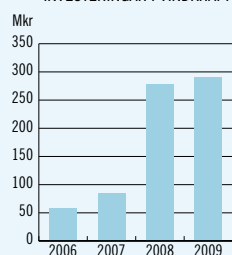


VINDKRAFT

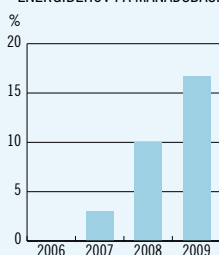
- Wallenstams mål är att vid utgången av 2012 ha en energiproduktion från förnybar energi som täcker eget och kunders behov räknat på kWh månadsbehov. Det kräver utifrån nuvarande fastighetsbestånd en installerad effekt om cirka 100 MW. Till och med december 2009 har Wallenstam beslutat om investeringar i vindkraftsprojekt som sammanlagt har en effekt om 49 MW.



INVESTERINGAR I VINDKRAFT

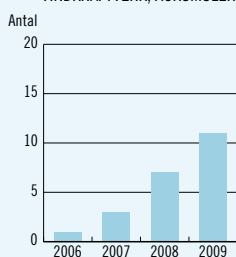


INSTALLERAD EFFEKT AV TOTALT EGET ENERGIBEHOV PÅ MÅNADSBASIS*



*Ackumulerat

ANTAL FÄRDIGSTÄLLDA VINDKRAFTVERK, ACKUMULERAT



MÅL, AFFÄRSIDÉ OCH STRATEGIER

Wallenstam är ett långsiktigt stadsutvecklande fastighetsbolag med fokus på hållbart boende och byggande i tre av Sveriges mest attraktiva regioner – Stockholm, Göteborg och Helsingborg.

Vi förvaltar, bygger och utvecklar fastigheter där människor vill bo, vistas och verka och vi har koncentrerat vår verksamhet till tre av Sveriges tillväxtregioner.

VISION

Att vara ledande stadsutvecklare samt marknadsledande fastighetsägare i utvalda storstadsregioner.

AFFÄRSIDÉ

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

MÅL OCH MÅLSTYRNING

Verksamheten styrs utifrån affärsplaner, mål och strategier. Målen fastställs i affärsplanen av styrelsen och delas upp i finansiella mål och verksamhetsmål (ledstjärnor). Nuvarande affärsplan gäller för perioden 2008–2012 och det övergripande finansiella målet är att 2012 redovisa ett substansvärde per aktie om minst 300 kr. Ledstjärnorna är de viktigaste verktygen för att nå det övergripande finansiella målet.

AFFÄRSPROCESSEN

Wallenstam köper, bygger och utvecklar fastigheter för människor och företag utifrån behoven från kunder, samhälle och aktieägare. Fastigheterna utvecklas och förvaltas på ett hållbart och lönsamt sätt vilket skapar värdetillväxt. Resultatet återinvesteras och utvecklar verksamheten vidare. Genom utdelning får aktieägarna del av resultatet.

STRATEGIER

Strategier har utarbetats inom sex nyckelområden:

- *Affärsstrategi* – Affärsområdena ska arbeta utifrån handlingsplaner för köp, nyproduktion, fastighetsutveckling, produktutveckling, kundvård samt fastighetsförsäljning.
- *Aktieägarstrategi* – Wallenstam ska tillvarata aktieägarnas intresse genom att pröva samtliga på marknaden relevanta aktierelaterade instrument för att inneha en för bolaget optimal kapitalstruktur.
- *Förvaltningsstrategi* – Förvaltningsarbetet ska utgå från kundens behov. Wallenstam ska ha handlingsplaner för att uppnå mål inom kvalitet, trygghet, socialt ansvar och ekonomi.
- *Hållbarhetsstrategi* – Wallenstam ska verka för långsiktig hållbarhet för företag och människor. Handlingsplaner ska finnas för att minska miljöbelastningen. Wallenstam ska minska energiförbrukningen samt bli självförsörjande på miljövänlig el genom egen produktion.
- *Organisationsstrategi* – Wallenstams organisation ska utgå från kundens behov. Wallenstam driver verksamheten i affärsområden som har eget ansvar inom ramen för uppsatta mål. Specialiserade staber stödjer affärsområdenas verksamhet.

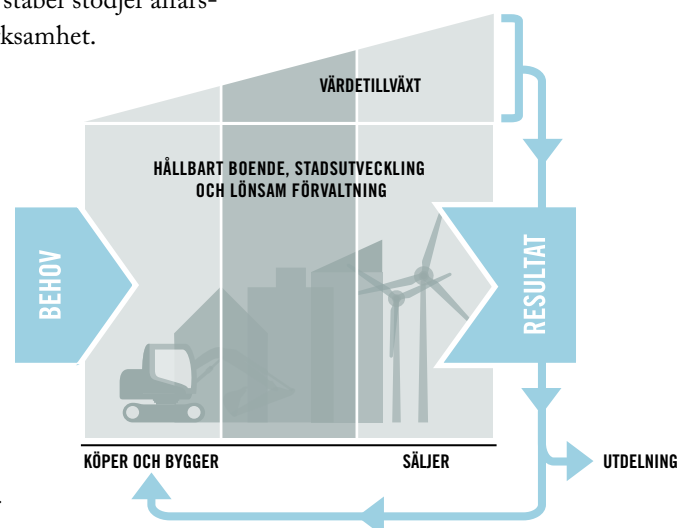
- *Personalstrategi* – Wallenstam ska möta omvärldens krav genom att bolagets personal ska vara positiv, flexibel och kundorienterad. Wallenstam ska ständigt utveckla, utbilda och värna om bolagets personal.

KÄRNVÄRDEN

Arbetet med att systematiskt sprida och tydliggöra bilden av Wallenstam hos aktieägare, kunder, politiker, allmänhet och andra beslutsfattare är en ständigt pågående process. Vi vet av erfarenhet att förståelse för, och engagemang i, stadens utveckling är nödvändigt för att få arbeta med intressanta projekt i landets mest attraktiva regioner. Därför lägger vi stor vikt vid hur varumärket Wallenstam uppfattas av vår omgivning. Wallenstams kärnvärden stärker sammanhållningen i organisationen och är vägledande i det dagliga arbetet.

Våra kärnvärden är:

- Att ta ansvar för utveckling
- Att visa respekt för människa och miljö
- Att ha ett djupt och äkta engagemang för boendet



MÅL 2012	BESKRIVNING	KOMMENTAR	UTFALL
<ul style="list-style-type: none"> Substansvärde per aktie om minst 300 kr. 	Vårt övergripande finansiella mål sammanfattar hur väl vi lyckas i arbetet med att skapa en effektiv förvaltning, framgångsrik affärsverksamhet samt att skapa värdetillväxt i projekt. Nyckeltalet ger också en indikation på hur verksamheten värderas jämfört med aktiekursen.	Målet tar sikte på 2012 och baseras på en ännu bättre och mer lönsam förvaltning, fler och större affärer, värdeskapande investeringar och nyproduktion. Detta tillsammans med ett positivt marknadsläge bidrar till en god värdetillväxt. Wallenstams ledstjärnor är alla viktiga för att uppnå det övergripande målet. Under 2009 uppgick substansvärdet per aktie till 188 kr.	
LEDSTJÄRNOR/VERKSAMHETS-MÅL I AFFÄRSPLAN 2012	BESKRIVNING	KOMMENTAR	UTFALL
<ul style="list-style-type: none"> ★ Soliditeten ska årligen överstiga 25 %. 	Kapitalbasen ska vara anpassad till bolagets risktagande. Soliditeten anger vår stabilitet eller förmåga att överleva på längre sikt.	Soliditeten under 2009 uppgick till 37 %, vilket ger en betryggande bas för framtida investeringar.	
<ul style="list-style-type: none"> ★ Uthyrningsgraden i det kommersiella beståndet ska årligen överstiga 95 %. 	En hög uthyrningsgrad ger möjlighet för organisationen att i större utsträckning fokusera på kunders behov och förädling av fastigheter.	Kunden i fokus och attraktiva fastigheter i bra lägen gör att Wallenstams uthyrningsgrad för kommersiella lokaler under 2009 uppgick till 95 %, vilket är cirka 4 procentenheter bättre än för kontorslokaler på Göteborgsmarknaden i genomsnitt.	
<ul style="list-style-type: none"> ★ Under perioden ska 2 500 lägenheter produceras till en direktavkastning som överstiger 7 %. 	Vår produktionsprocess är kvalitetsstyrd och kostnadseffektiv. Vi bygger i bra lägen där efterfrågan är hög, vilket genererar en god avkastning.	Vi har under 2009 startat produktion av drygt 300 lägenheter. Hittills under affärsplanen har Wallenstam startat byggnation av cirka 600 lägenheter.	<p>* Ackumulerat</p>
<ul style="list-style-type: none"> ★ Wallenstam ska ha en energiproduktion från förnybar energi som täcker eget och kunders behov räknat på kWh månadsbehov. 	För att uppnå målet krävs en installerad effekt på cirka 100 MW. Vi har till och med december 2009 fattat beslut om investeringar motsvarande 49 MW.	Vi har 2009 en installerad effekt på cirka 17 MW vilket är enligt plan. Utöver det har vi ett flertal projekt under byggnation, projektering och utredning.	
<ul style="list-style-type: none"> ★ En fortsatt positiv utveckling av verksamhetsresultatet. 	Verksamhetsresultatet är ett internt mått som uttrycker affärsområdets resultatmål. Det definieras som resultat från fastighetsförvaltningen inklusive försäljning av lägenheter.	Verksamhetsresultatet under 2009 uppgick till 361 Mkr och har ökat som en effekt av driftnettoökningar samt lägre administrativa kostnader.	

För att säkerställa det övergripande finansiella målet och ledstjärnorna har Wallenstam även interna nyckeltal som följs upp löpande. Några av dessa är: driftkostnad per kvadratmeter, avkastning på investeringar, överskottsgrad, administrationskostnadernas andel av omsättningen i %, nöjdhetsindex – NKI och nöjdhetsindex – NMI.



VD HANS WALLENSTAM HAR ORDET

Hur vill du sammanfatta verksamhetsåret 2009?

Som ett intensivt, annorlunda och utmanande år. Jag har under min tid som vd aldrig någonsin upplevt så vitt skilda förutsättningar att driva verksamheten under ett och samma år. 2009 har varit som att uppleva ett helt decennium under tolv månader. Det har stundtals varit hårda tider och vi har haft stor nytta av våra erfarenheter från 90-talets fastighetskris. Vår koncentrationsstrategi till storstadsregionerna är en direkt effekt av den

krisen och utan tvekan ett vinnande strategival för verksamheten.

Trots finanskris och lågkonjunktur har Wallenstam haft ett mycket aktivt år. I början av 2009 förvärvade vi drygt 500 lägenheter i Älta och senare under våren startade vi nybyggnationen av Kungsholmsportens 267 lägenheter i Stockholm. Vi har även förvärvat fyra fina kommersiella fastigheter i centrala Göteborg och tecknat avtal med Sollentunahem om förvärv av drygt 450 lägenheter.

Om du ska välja en enskild höjdpunkt under 2009, vilken blir det då?

Att vi under ett verksamhetsår som 2009 lyckats med att ha över 500 lägenheter i produktion samtidigt är stort. Det driver oss att fortsätta vilja bidra till stadsutveckling och nybyggnation på våra orter. Rent emotionellt var det en stark upplevelse att besöka SCF Betongelement i Strömsund som levererar betongelement till vårt projekt Kungsholmsporten i Stockholm. Avtalet tryggade nästan hundra arbetstillfällen på fabriken, något som i sin tur påverkade hela samhället. Jag är stolt över att vår satsning på nybyggnation i storstäderna även bidrar till arbetstillfällen på mindre orter.

Hur ser du på resultatet?

Vi har som ständig ambition att varje år öka vårt löpande verksamhetsresultat och det gjorde vi även under 2009. Jag är nöjd; vi har haft stort fokus på våra kostnader och hyresutvecklingen har varit positiv vilket har gett effekt. Generellt kan vi påverka mycket i vår dagliga verksamhet, men en sak som vi inte råder över är hur värdeförändringar i fastigheter och derivat påverkar resultatet. Det är en effekt av de redovisningsregler vi har att följa och påverkar inte vårt kassaflöde. Det är även en av de främsta anledningarna till att vi väljer att inte lämna prognoser.

Min målsättning är att skapa en så god plattform för verksamheten som möjligt och nuläget känns utan tvekan mer stabilt än för ett år sedan. Jag känner mig bekväm i att vi har ett genomsnittligt avkastningskrav i det kommersiella beståndet på 7 %. När marknaden blir än mer stabil kommer avkastningskraven att minska. Vårt att notera är att avkastningskravet på bostäder på de orter vi verkar har varit stabilt under hela krisen. Min uppfattning är att den generella värdenedgången har avstannat. Vi märker även av fler intressenter för

bostadsfastigheter, det är inte längre bara bostadsrättsföreningar som är intresserade av förvärv.

Och aktiekursen, hur vill du kommentera den?

Årsstämman 2009 var den första stämman då jag fick presentera ett lägre utgångsvärde än ingångsvärde för aktiekursen under året – jag hoppas verkligen att det också var den sista gången. Det är glädjande att se att kursen har återhämtat sig riktigt bra under året. Rabatten mellan substansvärde och aktiekurs varierar över tiden. Det är något vi får leva med, men de brukar historiskt sett följas åt. På Wallenstam tar vi sikte på substansvärdet och både tror och hoppas att aktiekursen ska närma sig det framöver.

Hur ska Wallenstam arbeta för att nå det övergripande målet?

Vi arbetar medvetet vidare mot vårt mål och siktar på att ha ett substansvärde om 300 kronor per aktie 2012. Allt vi gör i verksamheten påverkar substansvärdet och vi ska fortsätta fokusera på en ännu bättre, mer lönsam förvaltning liksom fler och större affärer. Samtidigt ska vi fortsätta vår kostnadseffektiva nyproduktion i bra lägen. Detta sammantaget genererar en god värdetillväxt. När det gäller fastigheternas värde så kan vi aldrig påverka omvärlden, men den stabilisering av våra fastighetsvärden som vi noterat under sista kvartalet kan ses som en indikation på en mer positiv utveckling.

Vad innebär hållbar stadsutveckling för Wallenstam?

Dels att vi bygger och utvecklar fastigheter och områden oavsett konjunkturläge. Det är vårt sätt att bidra till att fler familjer kan erbjudas ett tryggt och bra boende i våra storstäder. Men också att vi gör mer än bygger hus. Vi planerar, utvecklar

och skapar trygga och miljömässigt hållbara områden utifrån staden och dess invånares behov. Idéerna kan ibland vara spektakulära i sig men vår ambition är att bidra till fler nya, spännande miljöer i stadsbilden – något jag anser en stad behöver för att utvecklas och som förhoppningsvis bidrar till att skapa framtidstro för invånarna.

I våra senaste nyproduktioner kommer fastigheterna att ha ett energibehov som är hälften av de krav som Boverket ställer för nybyggnation. Vi har dessutom en fördel av att kunna förse våra hyresgäster med förnybar, grön el från våra vindkraftverk. Det är en satsning vi kommer att fortsätta med för att 2012 kunna förse oss själva och våra kunder med förnybar el till 100 %. Detta tillsammans är vad hållbar stadsutveckling är för mig.

Hur ser du på framtiden?

Med tillförsikt. Vi har en bra plattform med stabila kommersiella hyresgäster i Göteborg. Dessutom är efterfrågan på bostadsfastigheter i storstadsregionerna enorm. Så dysterheten som målas upp i media stämmer inte överens med utsikterna vi ser utifrån vår verksamhet.

Jag ser också hyresrättens stora potential och tror och hoppas att rådande konjunkturläge kan ge den ytterligare renässans. Med hyresrätten har kommunerna i och runt om våra storstäder stora möjligheter att starta en positiv spiral med fler nyproduktionsprocesser.

Jag känner tilltro inför framtiden och kommer tillsammans med mina medarbetare fortsätta enligt plan. Vi är inställda på vårt övergripande mål för 2012 och jag ser personligen fram emot nya utmaningar och möjligheter längs vägen! Jag vill samtidigt passa på att framföra ett stort tack till alla medarbetare för ett fantastiskt engagemang och arbete under året.



ORDFÖRANDE CHRISTER VILLARD HAR ORDET

Hur ser du på Wallenstamåret 2009?
2009 har för många varit ett väldigt tufft år. Banker, finansinstitut och fastighetsföretag världen över har prövats hårt. Wallenstam har under rådande omständigheter klarat sig väldigt väl, mycket beroende på att vi har varit fasta i beslut avseende vald strategi. Vi har ett bra utgångsläge med god likviditet, bra soliditet och framför allt goda relationer med våra kreditgivare. De har visat oss stort förtroende under året och varit med oss när vi har bedömt att det funnits

affärsmöjligheter att ta tillvara. Sammanfattningsvis har 2009 varit ett mycket bra år med hänsyn till den omvärldssituation vi befunnit oss i. Detta visar sig inte minst i aktiekursen som under året har haft en utomordentlig positiv utveckling vilket har varit glädjande för oss aktieägare.

Vilka är Wallenstams främsta framgångsfaktorer?

Med risk för att bli tjatig måste jag upprepa att Wallenstams kompetenta och hängivna personal och ledning är

en stor tillgång. Oavsett hur omvärlden ser ut jobbar hela organisationen på med en oförtruten glädje och frenesi.

Som bekant måste en trappa städas uppifrån och ner. På samma sätt anser jag att ett riktigt bra ledarskap avspeglar sig i hela organisationen och så är det synnerligen i Wallenstams fall. I slutet av 2009 uppmärksammades Hans Wallenstams framgångsrika ledarskap som börs- vd under 2000-talets första decennium. I det här fallet både kan och vill jag i högsta grad hålla med om framgången.

En annan viktig framgångsfaktor är vår strategi med förvaltning och utveckling av bostadsfastigheter i Sveriges tre storstadsregioner och koncentration av de kommersiella fastigheterna till Göteborg. Visionen att bli ledande stadsutvecklare i Sveriges storstadsregioner fungerar som motor för bolagets framgångsrika satsning på nybyggnation som utan tvekan kommer att fortsätta framöver. Wallenstam arbetar aktivt med att utveckla både fastigheter och områden där bolaget är verksamt. Ett konkret bevis är Ickevaldsfondens företagspris som 2009 gick till Wallenstam bland annat för bolagets målmedvetna trygghetsarbete i de egna bostadsområdena.

Hur har styrelsens arbete fungerat under 2009?

Till antalet är vi en relativt liten styrelse men som personer representerar vi gemensamt en bred bakgrund där samtliga medlemmar på ett konstruktivt sätt bidragit till att vi har nått uppställda mål. Styrelsearbetet präglas av stor öppenhet och rak dialog. Vid den årliga utvärdering som gjorts kan vi konstatera att vi har ett stort förtroende för varandra och varandras synpunkter och att vi respekterar varandras ibland olika

åsikter i diskussioner. Med detta sagt vill jag framhålla att vi i samtliga beslut under året har fattat enhälliga beslut och har tydliga ambitioner och visioner för framtiden.

Vad ser du som styrelsens viktigaste uppgift framöver?

Vi stöttar företagsledningen i det fortsatta arbetet med att nå målen i affärsplanen och säkerställer att detta sker i enlighet med de riktlinjer och policier vi fastställt. Styrelsens uppgift är också att medverka i lämplighetsbedömningar där vi tillser att såväl etik som moral lever upp till Wallenstams högt ställda krav och mål.

En av de högt prioriterade frågorna framöver som är en utmaning för företagsledningen, är Wallenstams mål inför 2012 med ett substansvärde om minst 300 kr per aktie. Målet i sig kan tyckas vara en aning annorlunda, men för oss är det viktigt att långsiktigt arbeta mot att öka bolagets substansvärde genom långsiktiga affärsmässiga beslut inom ramen för en koncentrationsstrategi som vi verkligen tror på.

Hur ser du på framtiden?

Vi verkar i en bransch där efterfrågan på bostäder i våra storstäder aldrig har varit större. Det finns många olika uppfattningar om när och i vilken omfattning konjunkturen vänder uppåt igen. Wallenstams styrelse ser positivt på framtiden och har föreslagit stämman att för 2009 höja utdelningen till 3,25 kr per aktie. Vad vi också kommer att föreslå stämman är att fortsätta det återköpsprogram som stämman tidigare gett oss mandat att utföra. Det är en aktieägarvänlig åtgärd som gynnar såväl aktieägare som Wallenstam framöver. Jag vill avslutningsvis också här framföra mitt stora tack till Hans, hans ledningsgrupp och medarbetare som har gjort

ett utomordentligt arbete under 2009. Låt mig samtidigt passa på att önska lycka till inför 2010.



Från vänster: Marie Ideström, Mathias Aronsson Metzner, Benny Olsson, Thomas Dahl, Hans Wallenstam och Ulf Ek.

KONCERNLEDNING

HANS WALLENSTAM

Vd Wallenstam AB
Född 1961
Anställningsår: 1986
Utbildning: Civilekonom
Tidigare ledande befattningar inom Wallenstam:
1986-1989 Finansdirektör
1989-1991 Vd Wallenstam i Göteborg AB
Aktieinnehav i Wallenstam: 5 750 000 A-aktier,
6 870 000 B-aktier** och 15 000 syntetiska optioner.

MATHIAS ARONSSON METZNER

Vd Wallenstam AB samt vd Wallenstam Bostad
Född 1972
Anställningsår: 1996
Tidigare ledande befattningar inom Wallenstam:
2001-2003 Vd Wallenstam Stockholm AB
2004-2005 Regionchef Stockholm, Wallenstam
Bostad AB
Aktieinnehav i Wallenstam: 18 953 B-aktier och
15 000 syntetiska optioner.

THOMAS DAHL

Vvd Wallenstam AB med ansvar för
kommunikation samt vd Wallenstam Företag AB
Född 1961
Anställningsår: 1988
Utbildning: Förvaltningsjurist
Tidigare ledande befattningar inom Wallenstam:
1988-1991 Fastighetschef Wallenstam
i Göteborg AB
1991-1993 Fastighetschef Lennart Wallenstam
Byggnads AB
1993-1997 Marknadsdirektör
1997-2003 Marknads- och informationsdirektör
Externa uppdrag: Styrelseledamot i Fastighets-
ägarna Göteborg i:a regionen.
Aktieinnehav i Wallenstam: 85 500 B-aktier* och
15 000 syntetiska optioner.

ULF EK

Finansdirektör
Född 1949
Anställningsår: 2004
Utbildning: Civilekonom MBA
Tidigare ledande befattningar inom Wallenstam:
2004-2007 Finans- och informationsdirektör
Externa uppdrag: Styrelseledamot i Länsförsäkrings-
ringar i Göteborg och Bohuslän
Aktieinnehav i Wallenstam: 12 000 B-aktier och
10 000 syntetiska optioner.

MARIE IDESTRÖM

Administrativ direktör med ansvar för ekonomi,
juridik, personal och IT
Född 1964
Anställningsår: 1998
Utbildning: Civilekonom
Tidigare ledande befattningar inom Wallenstam:
1998-2000 Ekonomichef Wallenstam i Göteborg AB
2000-2007 Ekonomidirektör
Externa uppdrag: Styrelseledamot Fastigo
Aktieinnehav i Wallenstam: 12 000 B-aktier* och
10 000 syntetiska optioner.

BENNY OLSSON

Vd Wallenstam AB med ansvar för fastighets-
utveckling och vindkraft
Född 1945
Anställningsår: 1988
Utbildning: Byggnadsingenjör
Tidigare ledande befattningar inom Wallenstam:
1988-1992 Bygg- & förvaltningschef Wallenstam
i Göteborg AB
1993-2000 Vd Wallenstam i Göteborg AB
2000-2003 Vd Wallenstam Lokaler AB
2003-2004 Byggnadsdirektör
2004-2005 Vd Wallenstam Bostad AB
Aktieinnehav i Wallenstam: 88 000 B-aktier* och
15 000 syntetiska optioner.

REVISORER

SVEN-ARNE GÅRDH

Revisor
Född 1958
Auktoriserad revisor, Ernst & Young AB
Vald till ordinarie revisor 2006.
Övriga uppdrag, noterade bolag: Global Health
Partner AB, Hemtex AB och New Wave Group AB.

INGMAR RINDSTIG

Revisorssuppleant
Född 1949
Auktoriserad revisor, Ernst & Young AB
Vald till revisorssuppleant 2006.
Övriga uppdrag, noterade bolag: Castellum AB, JM
AB och Sagax AB.

Ovanstående uppgifter avser förhållandet vid årsskiftet.

**Aktieinnehavet inkluderar även aktier ägda via bolag.
**Aktieinnehavet inkluderar även aktier ägda via bolag
inklusive familjemedlemmar.*



Från vänster: Anders Berttsson, Marie-Anne Lervik Nivert, Christer Villard, Erik Åsbrink och Ulrika Jansson Messing.

STYRELSE

CHRISTER VILLARD

Ordförande

Född 1949, jur. kand.

Styrelseledamot sedan 1995

Tidigare erfarenhet från olika företagsledande positioner bl a som vd för Hägglöf, Ponsbach, Retriva AB, Aragon Fondkommission, Kaupthing bank Sverige och vvd för Götabanken och som rådgivare för världsbanken för regeringarna i Litauen och Indonesien.

Andra uppdrag: Styrelseordförande i Länsförsäkringar Stockholm, Segulah III, Segulah IV, Drottningholmsteaterns vänner, Aptic AB, Kaupthing Sverige AB och Stockholms Köpmansklubb. Vice ordförande i Sällskapet i Stockholm. Ledamot i AB Segulah och Länsförsäkringar Bank.

Aktieinnehav i Wallenstam: 21 000 B-aktier.

MARIE-ANNE LERVIK NIVERT

Vice ordförande

Född 1940, fil. kand.

Styrelseledamot sedan 1991

Tidigare erfarenhet som koncernchef för Telia AB och före det som medlem i Telias koncernledning med ansvar för bl a Telias nätverksamhet.

Styrelseordförande för Posten AB, medlem i den av regeringen tillsatta förtroendekommissionen och katastrofkommissionen (den s k tsunamikommissionen) och som ledamot i ett antal styrelser; såväl börsnoterade som ej börsnoterade.

Andra uppdrag: Ledamot i SSAB, Beijer Alma AB och Bolagsstyrningskollegiet.

Aktieinnehav i Wallenstam: 20 000 B-aktier.

ANDERS BERTTSSON

Ledamot

Född 1954, jur. kand.

Styrelseledamot sedan 1997

(Suppleant 1981-1996)

Tidigare erfarenhet från arbete inom Handelsbanken AB och som vice vd på Wallenstam AB. Andra uppdrag: Styrelseordförande i Dadbro Holding AB, Atrox Elteknik AB. Ledamot i Förvaltnings AB Aranea och TB-Gruppen AB.

Aktieinnehav i Wallenstam: 3 434 475 B-aktier*.

ULRIKA JANSSON MESSING

Ledamot

Född 1968, gymnasieexamen Samhällsvetenskaplig linje

Styrelseledamot sedan 2008

Tidigare erfarenhet från Hassela behandlingshem och som riksdagsledamot samt statsråd i Arbetsmarknadsdepartementet, Kulturdepartementet och Näringsdepartementet.

Andra uppdrag: Ledamot i Länsförsäkringar Livbolag, Växjö Universitets styrelse och Astrid Lindgrens värld.

Aktieinnehav i Wallenstam: 650 B-aktier.

ERIK ÅSBRINK

Ledamot

Född 1947, fil. kand. och civilekonom

Styrelseledamot sedan 2000

Tidigare erfarenhet som bl a statssekreterare i finansdepartementet, ordförande i riksbanksfullmäktige, skatteminister, vd för Vasakronan, finansminister och medlem i Ecofinrådet samt en rad styrelsuppdrag och ordförande bl a i flera skatteutredningar och förtroendekommissionen.

Andra uppdrag: Styrelseordförande i Alecta, Handelshögskolan i Stockholm, Försäkringskassan, Svensk Hypotekspension, LightLab Sweden och Återvinningsindustrierna. Ledamot i Nordiska Investeringsbanken och ledamot i Finanspolitiska rådet.

Aktieinnehav i Wallenstam: 500 B-aktier.

Ovanstående uppgifter avser förhållandet vid årsskiftet.

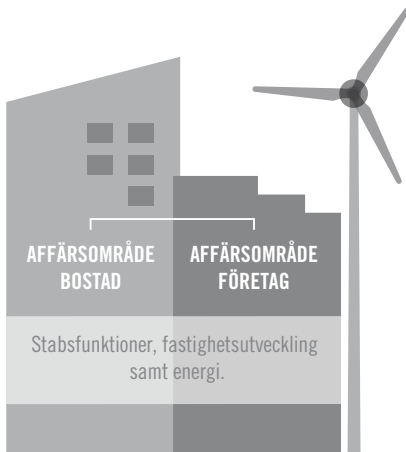
** inklusive familjemedlemmar*

ORGANISATION OCH MEDARBETARE

”Myrorna är liksom vi på Wallenstam specialiserade på bostadsbyggande. De är samhällsbyggare och förespråkar boende i flerfamiljsbus. De är sociala, flitiga, starka, uthålliga och samarbetsvilliga. De inspirerar oss.”

Hans Wallenstam, vd.

Vår verksamhet är organiserad i två affärsområden: Bostad och Företag. Staber inom administration, ekonomi, finans med flera stöttar affärsområdena medan stab utveckling ansvarar för nyproduktion och ombyggnation av fastigheter samt utveckling av vår satsning på förnybar energi.



LOKAL FÖRANKRING

Vi arbetar med kunden i fokus utifrån en organisationsstruktur som bygger på kundnärlighet och lokal förankring. Affärsområde Bostad är organiserat i tre geografiska regioner: Stockholm, Göteborg och Helsingborg. Verksamheten inom affärsområde Företag är koncentrerad till Göteborg. Indelningen i regioner kombinerat med en lokal förankring ger goda möjligheter att tidigt uppfatta tendenser och förändringar på respektive marknad.

GOD SERVICE

God tillgänglighet och service är av högsta prioritet för oss. Under 2009 har vi därför beslutat att samordna vår kundservicefunktion till en gemensam enhet för att möta våra kunders samlade behov. Detta arbete pågår för fullt och beräknas vara genomfört under 2010.

Fastighetsskötsel och underhåll av våra fastigheter är tjänster som vi upphandlar av externa leverantörer genom ett välutvecklat partnerkoncept, Wallenstam Partner. Utvalda samarbetspartners får genom konceptet klara regler för hur de ska arbeta och uppträda gentemot våra kunder. Med Wallenstams logotyp på bilar, kläder samt id-kort, skapas igenkänning och därmed trygghet för våra kunder.

NÖJDA MEDARBETARE

Vi strävar efter att alla medarbetare ska känna stor delaktighet i företagets utveckling och erbjuder en öppen miljö i en organisation som är flexibel och snabb till beslut. För att stämma av hur det står till med trivsel, motivation och engagemang undersöker vi regelbundet ett nöjmedarbetarindex (NMI). Senaste undersökningen genomfördes 2008 och visade på hög arbetsglädje, trivsel och stort engagemang.

JÄMSTÄLLDHET

Inom Wallenstam eftersträvar vi en så jämn fördelning som möjligt mellan könen; kvinnor och män ska ha samma förutsättningar för de tjänster som finns inom bolaget. Alla medarbetare har rätt att behandlas med respekt och med hänsyn till var och

ens rättmätiga krav på integritet, oavsett kön och andra olikheter. På Wallenstam finns ett stort antal personer som varit anställda under många år i ett flertal olika befattningar. Vi har under de senaste nio åren fördubblat antalet anställda. Störst ökning har skett inom utveckling och energi. Medelanställningstiden uppgår till cirka åtta år.

UTVECKLAR MEDARBETARNA

För att stödja personlig utveckling och stämma av arbetssituationen samt följa upp gemensamt satta mål genomförs medarbetarsamtal varje år. I anslutning till dessa samtal planeras också kompetensutveckling för kommande år.

Våra medarbetare deltar kontinuerligt i kompetenshöjande program som bidrar till utrymme för såväl individens som bolagets utveckling.

VÄLMÅENDE MEDARBETARE

Wallenstam har friska medarbetare; sjukfrånvaron är låg och uppgick under året till cirka 2 %. Frisk och positiv personal är en förutsättning för engagemang, motivation och utveckling. Medarbetarna har regelbundet möjlighet att genomgå en hälsobedömning i syfte att främja fortsatt välmående. Friskvårdsaktiviteter subventioneras samtidigt som det finns möjligheter till träning i träningsanläggningar på varje kontor. Den fysiska arbetsmiljön är mycket god. Samtliga kontor är nyligen ombyggda och utrustade med moderna och ergonomiska arbetsplatser.

REKRYTERING

Vi eftersträvar att vara en attraktiv arbetsgivare och försöker så långt det är möjligt bereda möjligheter till utveckling inom företaget. Ledig tjänst utlyses alltid först internt och vid nyrekryteringar läggs stor vikt vid personliga egenskaper och kvaliteter. Trots att bolaget har växt snabbt råder fortfarande det mindre företags klimat, med personlig omtanke om medarbetarna.

NAMNGIVNING AV VINDKRAFTVERK

Från och med hösten 2008 namnger vi våra vindkraftsprojekt efter de medarbetare som har arbetat flest år i bolaget. Namngivningen är ett bevis på uppskattning och de medarbetare som hittills har fått vindkraftsprojekt namngivna efter sig har i snitt arbetat

nästan 29 år i bolaget. Hittills har sju vindkraftsprojekt fått nya namn.

INCITAMENTSPROGRAM

Wallenstam erbjöd under 2008 samtliga tillsvidareanställda att delta i ett syntetiskt optionsprogram som togs fram i samband med att affärsplan 2012 fastställdes. Med det syntetiska optionsprogrammet strävar både medarbetare och aktieägare mot samma mål. Intresset var mycket stort och 96 % av personalen deltar.

POLICIES OCH KÄRNVÄRDEN

Vid utgången av 2009 fanns ett stort antal policies och riktlinjer som vi arbetar utifrån för att fortlöpande sprida bolagets anda och värderingar. Bland dessa dominerar våra tre kärnvärden som stärker samman-

hållningen i vår organisation och ger vägledning i vårt dagliga arbete:

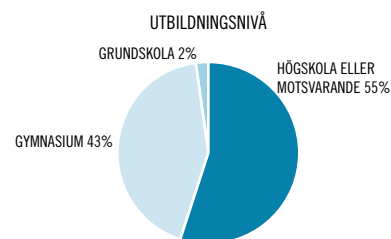
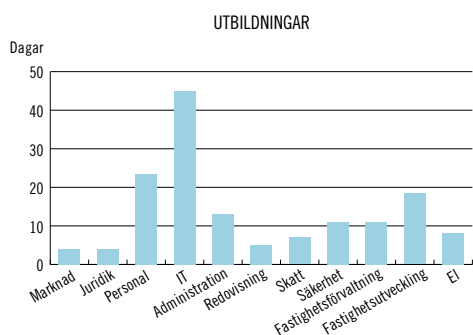
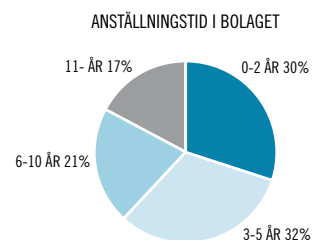
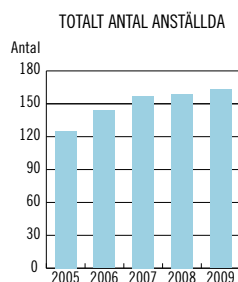
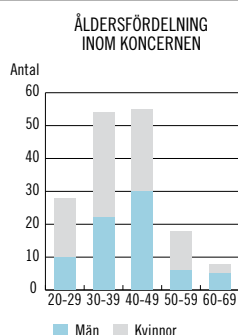
- Ansvar för utveckling
- Respekt för människa och miljö
- Ett djupt och äkta engagemang för boendet

ARBETSPROCESSER

Wallenstam arbetar kontinuerligt med kartläggning av processer för att utveckla effektivitet och minska risken för fel. Dessa leder sedan till förbättringsförslag.

Under året har system för energiuppföljning utvecklats och tagits i bruk. En förstudie har påbörjats för att utveckla bästa möjliga IT-stöd till bolagets nya gemensamma kundservicefunktion.

Därutöver har investeringar gjorts i utbyggnad av datalagret för att



Under året har antalet utbildningsdagar uppgått till 160.

optimera informationsutbytet mellan olika verksamhetssystem. En stor del av våra servrar har bytts ut till virtuella servrar för att spara miljön och åstadkomma en säker och effektiv driftmiljö. Dessutom har en satsning på IT-säkerhet genomförts.

KVALITETSSÄKRING

Hela koncernen präglas av kvalitets-tänkande inom alla verksamhetsgrenar. För specifika kvalitetsmål, se respektive affärsområde sid. 30 och 39.

Exempel på kvalitetsarbete under året:

Kompetensutveckling

Under 2009 har Wallenstams medarbetare genomgått kurser inom bland annat ledarskap, IT, fastighetsutveckling och skatt.

NKI och åtgärdsplaner

Wallenstam genomför kontinuerligt kundundersökningar för att mäta hur våra kunder upplever kvaliteten. Resultaten ger värdefull återkoppling som resulterar i åtgärdsplaner.

Kvalitetssäkrad förvaltning

Vår fastighetsskötsel upphandlas externt enligt ett väldefinierat koncept. För att kvalitetssäkra fastighets-skötseln ronderas samtliga fastigheter av Wallenstams förvaltare enligt ett rullande schema.

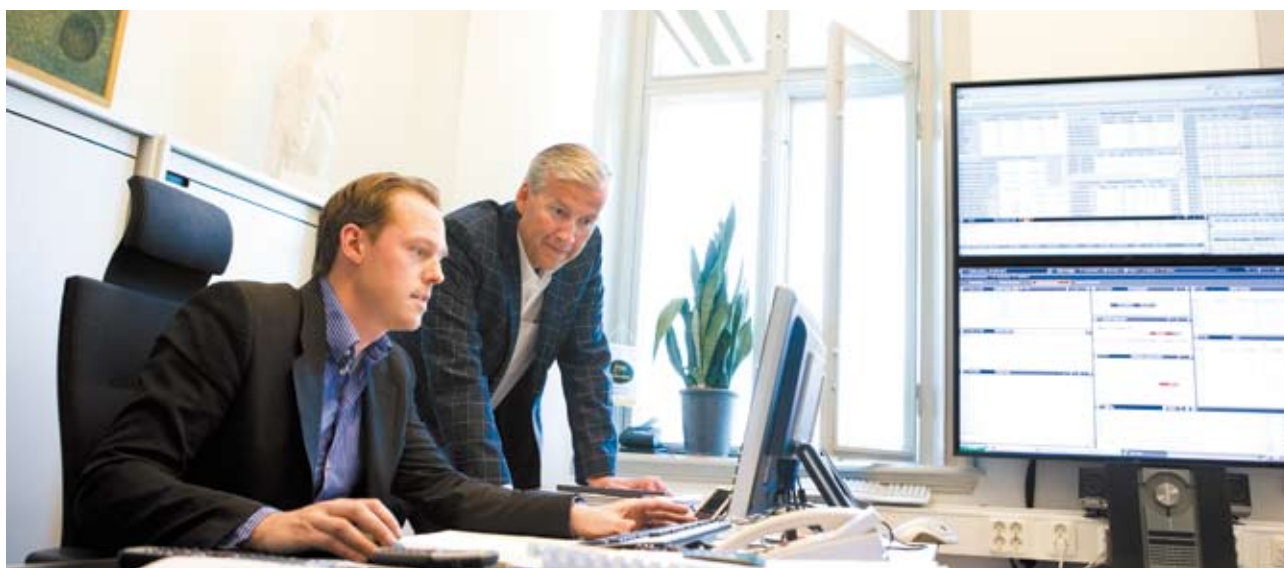
Effektiv administration

De senaste årens ökade krav på dokumentation avseende intern kontroll har resulterat i att de administrativa processerna analyserats och effektiviserats. Detta har även medfört ökade möjligheter att säkerställa en

god kvalitet i processerna avseende finansiell rapportering.

Forskning och utveckling

Wallenstam har under de senaste åren genomfört ett omfattande utvecklingsarbete för att göra byggproduktionsprocessen kostnads- och energi-effektiv. Wallenstams nybyggnation har i grundutförande en energiåtgång på 74 kWh/kvm, vilket är lägre än kraven för såväl GreenBuilding som lågenergihus. Vi följer även aktivt den forskning som bedrivs inom förnybar energi. Under året har vi fortsatt satsa på utveckling av elförsörjning genom bland annat vindkraft. Vidare har system för att kunna införa separata elmätare utvecklats.





Stockholms stads mål är att minska utsläppen av växthusgaser till 3 ton/invånare år 2015. Staden har redan kommit en bit på väg, bl a genom utbyggnad av fjärrvärmenätet, fler miljöbilar, trängsel-skatt och allt mer klimatsmarta stockholmare.

**ENERGIEFFEKTIVISERING I HUSBY GER 80 %
LÄGRE ENERGIÅTGÅNG I 30 % AV HUSBYBESTÄNDET**

Från 2009 energieffektiviserar vi i ett första steg 427 av våra 1 350 lägenheter i Husby med bergvärme, kompaktsolfångare, effektiv ventilationsåtervinning och avloppsvärmeväxlare. Den minskade energiåtgången i fastigheten motsvarar årsförbrukningen av värme för cirka 175 villor.

METODISKT ARBETE FÖR ETT HÅLLBART BOENDE

Wallenstam verkar för en långsiktig hållbarhet för människor och företag. Miljö- och hållbarhetsfrågor är högt prioriterade inom bolaget. Vi letar hela tiden nya möjligheter för att bygga, utveckla och arbeta mer hållbart.

Wallenstam har sedan 2006 varit godkänt för samtliga Roburs etikfonder och vårt hållbarhetsarbete ligger väl i linje med FN:s uppförandekod Global Compacts tio principer. Kretsloppstänkandet är en naturlig del i vår bygg- och förvaltningsprocess, liksom i det administrativa arbetet. Utöver att ge ett mervärde för kunder, samarbetspartners och andra intressenter bidrar hållbarhetsarbetet till en mer hållbar utveckling på de orter vi verkar.

AKTIVT MILJÖANSVAR

Wallenstam tillhör de större fastighetsägarna på de orter där vi är verksamma och vi är också en relativt stor bostadsproducent som engagerar ett stort antal människor i samband med att nya fastigheter och områden utvecklas. Vår fastighetsförvaltning och nybyggnation drivs med utgångspunkt i att fastigheter påverkar miljön under hela sin livscykel. Därför tar vi hänsyn till både materialval och utförande i vår byggnation för att uppnå en långsiktigt hållbar förvaltning. Vi för en kontinuerlig dialog om miljö- och hållbarhetsfrågor med flertalet samarbetspartners, företagarföreningar och intresseorganisationer.

ORGANISATION OCH STYRNING

Vd och koncernledning har det yttersta ansvaret för vårt hållbarhetsarbete. I varje affärsområde finns en

hållbarhetssamordnare som ser till att processer och projekt genomförs utifrån ett hållbart perspektiv. Arbetet med att kartlägga företagets miljöpåverkan samt de samhällskrav som omger verksamheten fortgår ständigt.

TYDLIGA MÅL

Vårt hållbarhetsarbete fokuseras på minskad energiförbrukning, förnybara energikällor, energieffektiv byggnation samt att kontinuerligt förbättra fastigheternas miljöstatus.

Övergripande mätbara miljömål i affärsplan 2012 är:

- Att vid utgången av 2012 ha en energiproduktion från förnybar energi som täcker eget och kunders behov beräknat på kWh månadsbehov.
- Att till och med 2012 reducera den totala energi- och vattenanvändningen (värme, kyla, el och vatten) med 15 % utan negativ inverkan på miljön.

SJÄLVFÖRSÖRJANDE PÅ FÖRNYBAR EL

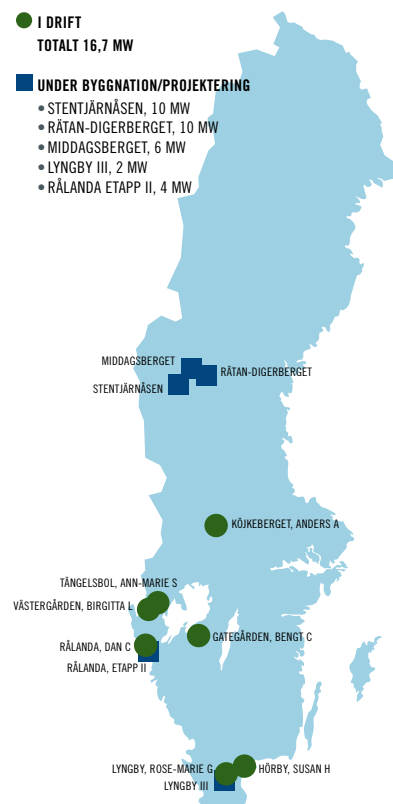
Vår vindkraftsatsning är en god och lönsam affär för miljön, Wallenstam och våra kunder. För att bli självförsörjande på förnybar el på månadsbasis krävs utifrån nuvarande fastighetsbestånd en installerad effekt på cirka 100 MW. Vi hade vid årsskiftet 11 vindkraftverk i drift runt om i landet med en sammanlagd effekt på 16,7 MW.

Totalt sett har vi under 2009 genomfört vindkraftsinvesteringar för 290 Mkr (278). Utöver det säkrade vi redan 2008 leverans av ytterligare vindkraftverk genom ett samarbetsavtal med vindkraftverksleverantören Enercon.

Vår offensiva och framgångsrika satsning har möjliggjorts genom att vi har en lång erfarenhet av elhandel och att vi har varit en aktör på elbörsen NordPool sedan 1999.

FLERA PROJEKT PÅ GÅNG

Utöver att vi bygger och projekterar vindkraftsparker är vi aktiva i beskrivnings- och tillståndsarbetet och har flera projekt som är under utredning. Några av dessa är Lunnekullen i Tibro/Karlsborgs kommun, Bjälebo i Oskarshamns kommun, Lärkeskogen i Alingsås kommun och samarbetsprojektet med Vattenfall, Taggen, som omfattar ett stort offshoreprojekt i Hanöbukten utanför Åhus och Andmyran som är ett stort projekt i Norge.



GOD AVKASTNING

Genom att både producera och konsumera el påverkas Wallenstam mindre av de prisfluktuationer som sker på marknaden. Våra vindkraftsprojekt genererar en avkastning på minst 7 % år ett och minst 15 % per år under verkets ekonomiska livslängd.

MINSKAD ENERGI- OCH VATTENANVÄNDNING MED 15 %

För att minska vår klimatpåverkan arbetar vi aktivt med att effektivisera vår energianvändning och använda mer miljövänlig teknik. Vi driftoptimerar fastigheterna genom uppdatering av styr- och reglersystem med mer modern teknik. Våra värme- och ventilationssystem behövsanpassas och all energiförbrukning följs upp och analyseras i specialanpassade system.

FRAMGÅNGSRIK ENERGIEFFEKTIVISERING

I en relativt stor del av vårt fastighetsbestånd är vi i dag beroende av fjärrvärme och på så sätt av fjärrvärmeverkens bränslemix. Vår egen vindkraftsproduktion möjliggör att

en stor andel av den energi som vi förbrukar är förnybar. Ett exempel på hur vi arbetar med framgångsrik energieffektivisering är vårt projekt i fastigheten Bergen 1 i Husby, Stockholm där vi med hjälp av bergvärme, kompaktsolfångare och effektiv ventilationsåtervinning kommer att minska energiåtgången i fastigheten med 80 %. Detta motsvarar årsförbrukningen av värme för cirka 175 villor.

BÄTTRE ÄN GREENBUILDING

Wallenstams nybyggnation har i grundutförande en energiåtgång på 74 kWh/kvm, vilket är lägre än kraven för såväl GreenBuilding som lågenergihus. Individuell mätning av el och vatten är standard i all vår nybyggnation. I de fall det är möjligt genomför vi även installationer vid ombyggnation. Vid installation av individuell mätning sjunker vanligtvis förbrukningen med 20-25 % efter en inkörningsperiod, ett stort framsteg ur miljösynpunkt som samtidigt ger ekonomiska besparingar.

MILJÖRISKER

Wallenstam undersöker och identifierar kontinuerligt eventuella miljörisiker i fastigheterna så som exempelvis PCB och radon. Skulle eventuella miljörisiker förekomma i fastigheterna upprättas handlingsplaner för att åtgärda dessa.

ÖVRIGA PRIORITERADE FRÅGOR

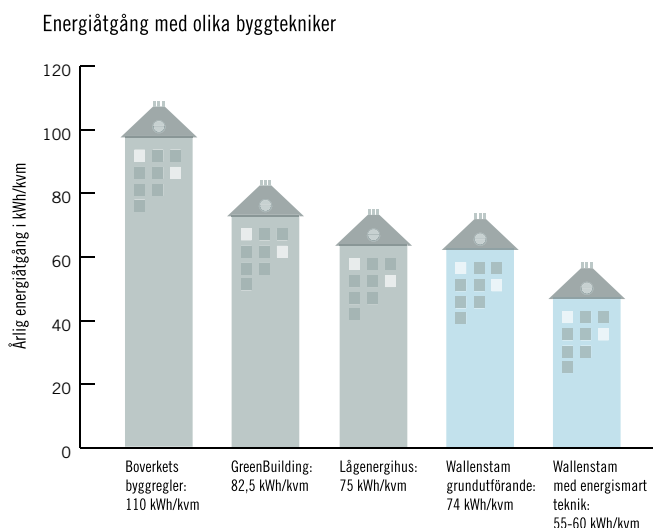
Wallenstam arbetar även aktivt med hållbarhetsfokus när det gäller fastighetsförvärv, tjänstebilar, avfall etc.

Fastighetsförvärv

I samband med fastighetsförvärv har vi som rutin att undersöka förekomsten av kemikalier och att se på tidigare samt nuvarande verksamheter i fastigheten för att få reda på eventuella miljörisiker. Samtidigt görs en genomgång av fastighetens energiförbrukning, varpå en åtgärdsplan tas fram för att minska fastighetens miljöpåverkan. Dessa kontrollpunkter utgör underlag för en medveten och effektiv fastighetsförvaltning. En utförlig miljöinformation bedöms också vara viktig för eventuella köpare, försäkringsbolag samt finansörer.

Miljöklassade tjänstebilar

Wallenstam arbetar aktivt för att minimera resor och transporter och har bland annat investerat i videokonferensutrustning för att bidra till detta. I samband med att nya tjänstebilsavtal tecknas ska bilarna vara miljöklassade enligt Miljöklass 2005. I Miljöklass 2005 ingår bilar med etanol-, gas- och/eller el- och hybriddrift. Från och med 2009 gäller för nya tjänstebilar att mängden utsläpp av koldioxid ska understiga 120 gr/km. Att köra miljö-



vänligt är både kostnadseffektivt för Wallenstam och positivt för miljön. Resepolicyn anger att tjänsteresor i första hand ska göras med tåg.

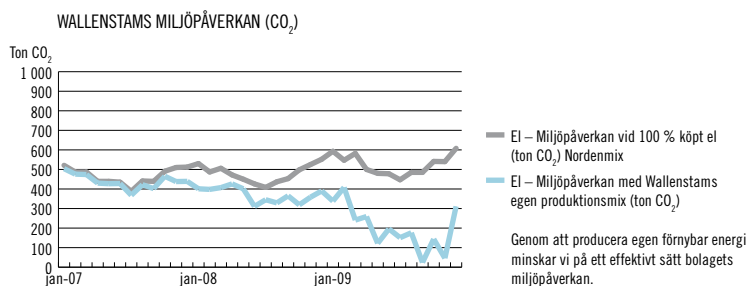
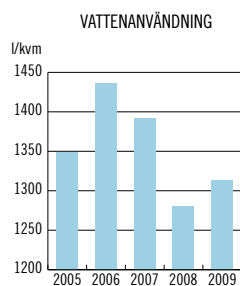
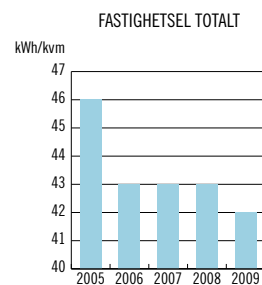
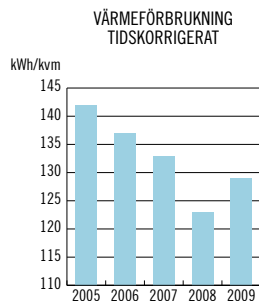
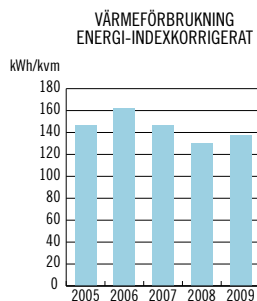
Minskat avfall

Wallenstam arbetar kontinuerligt med att minska den totala avfalls-

mängden från egen, hyresgästers, entreprenörers och leverantörers verksamhet. Avfall som uppstår ska om möjligt omhändertas enligt kretsloppsprincipen. Vi ser löpande över källsorteringsmöjligheter för så många hyresgäster som möjligt. Under 2009 tecknade vi ett samar-

betsavtal med Renova som innebär att våra lokalyresgäster kan ta del av mer förmånliga priser när det gäller utökad återvinning, gröna stationer och hantering av sekretessbelagt material samt farligt avfall.

MILJÖMÅL AFFÄRSPLAN 2012	KOMMENTAR	UTFALL 2009
En energiproduktion från förnybar energi som täcker eget och kunders behov beräknat på kWh månadsbehov.	Vi kan erbjuda våra hyresgäster 100% förnybar el. För att nå vårt mål och bli självförsörjande krävs utifrån nuvarande fastighetsbestånd en installerad effekt på 100 MW. Wallenstam har per årsskiftet en installerad effekt på 16,7 MW och har hittills fattat beslut om investeringar motsvarande 49 MW. Utöver det finns ett flertal projekt under utredning.	<p>INSTALLERAD EFFEKT AV TOTALT EGET ENERGI BEHOV PÅ MÅNADSBASIS*</p> <p>*Ackumulerat</p>
Reducera bolagets totala energi- och vattenanvändning (värme, kyla, el och vatten) med 15 % utan negativ inverkan på miljön.	Energideklarationer genomförs i hela fastighetsbeståndet och är en naturlig del i vårt arbete med att minimera energi- och vattenanvändningen. Individuell mätning av el- och vatten är standard i all vår nybyggnation.	Under affärsplan 2012 har bolagets totala energianvändning hittills minskat med 3,1 % och vattenanvändningen med 4,7 %.
MILJÖMÅL NÅS GENOM ATT:	KOMMENTAR	
<ul style="list-style-type: none"> • Driftoptimera fastigheterna genom uppdatering av styr- och reglersystem med mer modern teknik, något som gynnar såväl våra kunder som miljön. Även tekniska installationer förbättras successivt. 	Ständigt pågående arbete.	
<ul style="list-style-type: none"> • Ersätta fossilt bränsle för uppvärmning med mer miljövänlig teknik. Av totalt cirka 300 fastigheter på 1 217 000 kvm har Wallenstam idag en projektfastighet (9 836 kvm) som värms upp med hjälp av gas och fem fastigheter (7 986 kvm) som har olja för uppvärmning. 	Pågående arbete. Konvertering till mer miljövänlig teknik sker successivt och andelen fastigheter som idag värms upp med fossilt bränsle är marginell.	<p>ENERGISLAG FÖR UPPVÄRMNING</p> <p>GAS 0,22% OLJA 0,98% FJÄRRVÄRME 98,80%</p>
<ul style="list-style-type: none"> • Minska energi- och vattenanvändningen tillsammans med hyresgäster i all nybyggnation med hjälp av individuell mätning och energieffektiv byggnation. 	Pågående arbete. Individuell mätning är standard i all vår nybyggnation sedan 2006.	



Under 2009 borrade vi för bergvärme i fastigheten Bergen 1 i Husby. Detta tillsammans med andra energieffektiviseringsåtgärder kommer att minska energiåtgången med 80 % i fastigheten.

VÅRT SOCIALA OCH ETISKA ANSVAR

Wallenstam eftersträvar att ta ett aktivt samhällsansvar genom att stödja utsatta grupper, verka proaktivt mot utanförskap, stödja bred ungdomsverksamhet och arbeta aktivt med trygghet och säkerhetsfrågor. För vårt fleråriga stöd till socialt inriktade frivilligorganisationer fick vi 2009 ta emot Icke-våldsfondens företagspris.

Inom Wallenstam ser vi allvarligt på det allt hårdare samhällsklimatet. Sedan många år tillbaka driver vi såväl organiserade hjälpinsatser i samhället som ett konsekvent trygghetsarbete för våra hyresgäster.

KARTLÄGGNING AV TRYGGHET

Trygghet och kvalitet har länge varit prioriterade frågor i och runt våra fastigheter. Ett tryggt och trivsamt boende skapar stabilitet. I det genomgripande kvalitets- och trygghetsprogram som sjösattes 2008 inventerades och kartlades hela vårt fastighetsbestånd inklusive närmiljöer utifrån ett hyresgästperspektiv. Handlingsplanen är uppbyggd i tre steg: en enkätundersökning utifrån ett trygghetsperspektiv, fysiska besiktningar av samtliga områden samt en identifiering av de mest frekventa brotten och hoten i respektive närområde. Analysarbetet har under 2009 resulterat i åtgärdsplaner utifrån varje områdes behov, bland annat i trygghetshöjande renoveringar som är ett effektivt sätt att öka tryggheten – såväl den faktiska som den upplevda.

ETT LUGNT OCH TRYGGT BOENDE

Wallenstam har goda erfarenheter av att arbeta med trygghetsprojekt. Sedan 2005 driver vi projektet Lugnt och

tryggt boende i Husby i Stockholm. I nära samarbete med stadsdelsnämnd, kommunala bostadsbolag, sociala myndigheter och polis, arbetar vi för att skapa ökad integration, trivsel och trygghet i hela området. Utöver att genomföra omfattande renoveringar och ombyggnationer stödjer Wallenstam årligen en kostnadsfri fotbollsskola som pågår hela sommarlovet för barn och ungdomar i området.

BOENDE FÖR UNGDOMAR OCH HEMLÖSA

Som ett led i kampen mot hemlöshet tillhandahåller vi 20 % av Stockholms stads behov av försöks- och träningslägenheter från privata hyresvärdar för att hjälpa hemlösa till rehabilitering. Det görs i ett trestegsprogram där den hemlöse först erbjuds rum, i steg två en träningslägenhet och i steg tre en försökslägenhet. Totalt sett har 18 kontrakt erbjudits sedan dess att samarbetet inleddes. Vi deltar även i projekt som Ungdomsstegen, Unga Hem och Vägvalet Väst som på olika sätt arbetar för att erbjuda ungdomar lägenheter.

SPONSRING OCH STÖD

Vi anser att en aktiv och meningsfull fritidssysselsättning tillför mycket till vardagen och sponsrar i första hand breda idrotter och ungdomsverksamhet. Några exempel är Pixbo Wallenstam, Majornas samverkan, Frölunda Hockey och Orminge IBK. Vi stödjer även organisationer som arbetar mot drogproblem och utanförskap samt organisationer som hjälper barn som är utsatta på olika sätt. Barn i nöd, BRIS, Brottsofferjouren, Gemensamt engagemang, Räddningsmissionen i Göteborg och Stockholms Stads-

mission är några exempel. Som ett mervärde för både hyresgäster och personal samarbetar vi även med en så kallad huspastor som finns till hands för den som behöver någon att tala med.

PRISADE INSATSER

För vårt långvariga stöd till socialt inriktade frivilligorganisationer fick vi i St. Jacobs Kyrka i Kungsträdgården den 30 november 2009 ta emot Icke-våldsfondens företagspris. Motivering: "Wallenstam AB får Icke-våldsfondens företagspris för sitt långvariga stöd till socialt inriktade frivilligorganisationer och som uppmuntran för ett målmedvetet och konstruktivt arbete för att minska risken för våld och skapa trygghet för de boende i Wallenstams bostadsområden".



2009 fick vi ta emot Icke-våldsfondens företagspris för vårt långvariga sociala arbete.

FASTIGHETSBESTÅNDET

Wallenstam arbetar utifrån en medveten koncentrationsstrategi. Vi bygger, utvecklar och förvaltar fastigheter i några av Sveriges mest attraktiva regioner – Stockholm, Göteborg och Helsingborg. Vi erbjuder ett brett och kvalitativt utbud av bostäder i alla tre regioner och har valt att koncentrera vårt kommersiella bestånd till attraktiva lägen i Göteborg.

KONCETRERAT BESTÅND

Samtliga Wallenstams delmarknader är stabila med goda förutsättningar för en positiv utveckling.

Vårt fastighetsbestånd är koncentrerat till Sveriges storstadsregioner. I Göteborg har vi 55 % av den totala ytan, 40 % är beläget i Stockholm och resterande 5 % i Helsingborg. Fastighetsbeståndet värderades vid årsskiftet till 20 728 Mkr. För mer information se sid. 46.

Fastighetsbeståndet omfattar cirka 300 fastigheter med en uthyrningsbar yta på cirka 1 217 000 kvm och ett bedömt hyresvärde för 2010 på cirka 1 480 Mkr (1 350). Fastigheterna är välskötta med en modern förvaltning som systematiskt utvecklar fastigheterna både tekniskt och miljömässigt.

KONTRAKTSPORTFÖLJ

Totalt sett har Wallenstam cirka 19 300 hyresobjekt, varav cirka 10 500 bostäder, 2 200 lokalkontrakt och 6 600 parkerings- och garagekontrakt. Av det totala hyresvärdet utgörs drygt 53 % av bostäder och parkering. Dessa avtal löper på tre månader med automatisk förlängning och hyrorna omförhandlas i regel en gång per år. I vårt kommersiella bestånd har vi en genomsnittlig löptid på kontrakten på cirka 4 år (3). Under 2010 kan 16 % (14) av våra kommersiella hyresavtal

omförhandlas. Det innebär inte att alla avtal kommer att omförhandlas, en affärsmässig bedömning görs avtal för avtal.

Hyresavtal överstigande 1 Mkr utgör 61 % av Wallenstams totala hyresintäkter.

HÖG UTHYRINGSGRAD

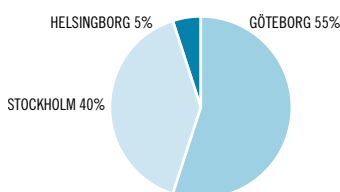
Wallenstams genomsnittliga uthyrningsgrad avseende yta uppgick vid årsskiftet till 98 % (98). Uthyrningsgraden avseende yta för bostäder uppgick till 100 % (100) i samtliga regioner och för de kommersiella fastigheterna till 95 % (96), vilket är cirka 4 procentenheter mer än för kontorslokaler på Göteborgsmarknaden i genomsnitt. Den ekonomiska uthyrningsgraden för Wallenstam totalt sett uppgick till 98 % (98). Det bedömda hyresvärdet för våra vakanta lokaler uppgår till cirka 36 Mkr.

FÖRDELNING REGIONSVIS

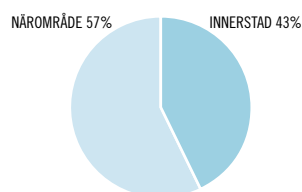
	Uthyrningsbar yta, kvm	Andel yta, %	Hyresvärde, Mkr*	Andel hyra, %	Snitthyra per kvm
Stockholm	487 301	40	530	36	1 085
Göteborg	208 731	17	238	16	1 138
Helsingborg	63 464	5	66	5	1 041
Företag, Göteborg	457 426	38	643	43	1 406
Totalt	1 216 922		1 476		1 210

* Bedömd hyra för 2010.

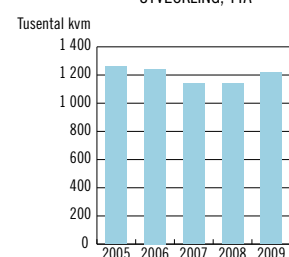
ANDEL AV KONCERNENS YTA TOTALT



FASTIGHETSBESTÅNDETS FÖRDELNING YTA TOTALT



FASTIGHETSBESTÅNDETS UTVECKLING, YTA



VÅRA BOSTADSFÄSTIGHETER

Wallenstam förvaltar totalt cirka 10 500 lägenheter.

Vår lägenhetsstruktur motsvarar marknadens efterfrågan väl. Merparten av lägenheterna, 65 %, har 2-3 rum och kök. Vår medellägenhet är en tvåa på 66 kvm. För komplett fastighetsförteckning och kartor se sid. 104.

STOCKHOLM

I Stockholm förvaltar vi cirka 6 700 lägenheter. Vårt största bostadsinnehav i Stockholmsregionen ligger på Järvafältet nordväst om Stockholm i Husby där vi förvaltar och utvecklar drygt 1 500 lägenheter. Andra exempel på stora områden är Vällingby/Räcksta, ett charmigt 50-talsområde där vi sedan 2004 har utvecklat våra fastighe-

ter i ett stort moderniseringsprojekt. Dessutom har vi tillfört området 73 nya hyresrätter genom nybyggnation och förvaltar idag drygt 1 300 lägenheter här. I storstadskommunen Huddinge, med närhet till grönområden och med fina naturreservat finns cirka 700 hushåll med Wallenstam som hyresvärd.

GÖTEBORG

I Göteborg förvaltar vi cirka 3 000 lägenheter. En stor del av våra fastigheter, drygt 600 lägenheter, är belägna i innerstadslägen som Vasastan, Lorensberg, Johanneberg, Guldheden samt Inom Vallgraven. Även i den småskaliga centrumstadsdelen Majorna med närhet till storstadens puls och utbud förvaltar

vi cirka 600 lägenheter. Andra större bostadsområden är till exempel Källtorp och Lunden i öster med närhet till naturreservatet Delsjön. På Sveriges fjärde största ö, Hisingen med genuina Göteborgskvarter och vacker natur, erbjuder vi hem till cirka 400 lägenhetsinnehavare med familjer.

HELSINGBORG

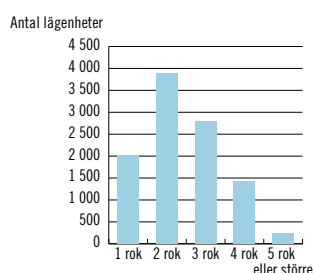
I Helsingborg förvaltar vi cirka 700 lägenheter. Bostadsbeståndet är samlat i innerstaden, norr om Trädgårdsgatan, i den stillsamma stadsdelen Tågaborg med promenadvstånd till centrum. Här blandas engelska radhus och villor med funktislägenheter och sekelskiftesvåningar.

FÖRDELNING LOKALTYP

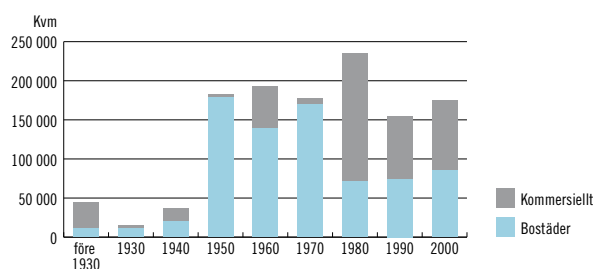
	Uthyrningsbar yta, kvm	Andel yta, %	Hyresvärde, Mkr*	Andel hyra, %	Snitthyra per kvm
Bostäder	696 025	57	738	50	1 060
Kontor	238 708	20	357	24	1 497
Butik	84 746	7	187	13	2 205
Industri/lager	89 696	7	47	3	522
Utbildning	39 546	3	59	4	1 486
Övrigt	68 201	6	89	6	1 063
Totalt	1 216 922		1 476		1 210

* Bedömd hyra för 2010.

FÖRDELNING LÄGENHETSBESTÅNDET



FASTIGHETSBESTÅNDETS ÅLDRSSTRUKTUR



VÅRA KOMMERSIELLA FASTIGHETER

Vårt kommersiella bestånd är koncentrerat till Göteborg. Huvuddelen av fastigheterna ligger i innerstadslägen, längs Göteborgs paradgata Avenyn eller i citypulsens högkvarter Inom Vallgraven. Resterande kommersiella fastigheter är belägna i attraktiva företagslägen, som till exempel i Gårda, Gamlestan och i Mölnlycke mellan Göteborg och Landvetter flygplats. Tyngdpunkten av vårt kommersiella bestånd, 20 % av den totala ytan, består av kontor. Det kommersiella beståndet genomgår en ständig modernisering efter hyresgästernas aktuella önskemål och verksamhet.

Vid årsskiftet hade Wallenstam totalt cirka 2 200 lokalhyresavtal med kontrakterade intäkter om cirka 700 Mkr. För fastighetsförteckning se sid. 107.

FASTIGHETSBESTÅNDETS ÖKNING

I januari 2009 tillträdde 556 uthyrda lägenheter i Älta, Nacka kommun och under året har vi förvärvat ytterli-

gare drygt 172 lägenheter i Bergsjön, Göteborg. I slutet av december 2009 färdigställde vi 49 hyreslägenheter i Hammarby Sjöstad Stockholm och större delen av vår nyproduktion i Högsbo Göteborg. Detta innebär sammantaget att vi har ökat vårt fastighetsbestånd med cirka 68 000 kvm bostadsyta. Utöver det har vi skrivit avtal om förvärv av 454 lägenheter i Sollentuna, Stockholm, med planerat tillträde våren 2010.

Vi har även förvärvat kommersiella fastigheter i Göteborgs innerstad vilket tillför cirka 20 000 kvm kommersiell yta; mest känd är fastigheten Filmstaden Bergakungen som ligger längs Evenemangsstråket.

Under 2009 har sex fastigheter sålts till bostadsrättsföreningar. Sammantaget uppgick Wallenstams fastighetsbestånd vid årsskiftet till cirka 1 217 000 kvm. Utöver det äger Wallenstam mark för möjlig kommersiell nyproduktion om cirka 70 000 kvm som kan påbörjas när efterfrågan finns.

INVESTERINGAR

Under 2009 har 1 932 Mkr (970) investerats i fastighetsbeståndet, varav 1 195 Mkr (220) avser förvärv och 737 Mkr (750) ny-, till- och ombyggnationer. Av de totala investeringarna avser 1 197 Mkr bostadsfastigheter och 735 Mkr kommersiella fastigheter.

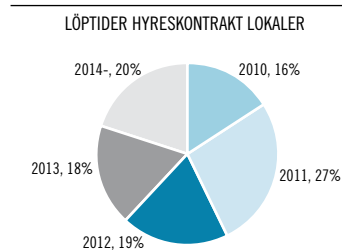
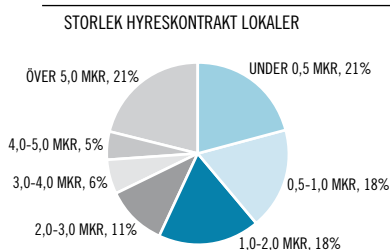
HYRESVÄRDE 2010

Bedömd hyra för 2010 uppgår till cirka 1 480 Mkr, varav 50 % av intäkterna kommer från bostadsbeståndet, 47 % av intäkterna från våra kommersiella fastigheter och 3 % från parkerings- och garagekontrakt. Den genomsnittliga kvadratmeterhyran för kontorslokaler bedöms uppgå till 1 500 kr/kvm (1 460), vilket är en ökning med 3 %.

Våra bostadsfastigheter utgör drygt hälften av det totala beståndet. Bostädernas genomsnittshyra bedöms öka till 1 060 kr/kvm (1 040).

FASTIGHETSBESTÅNDETS KVM I TUSENTAL

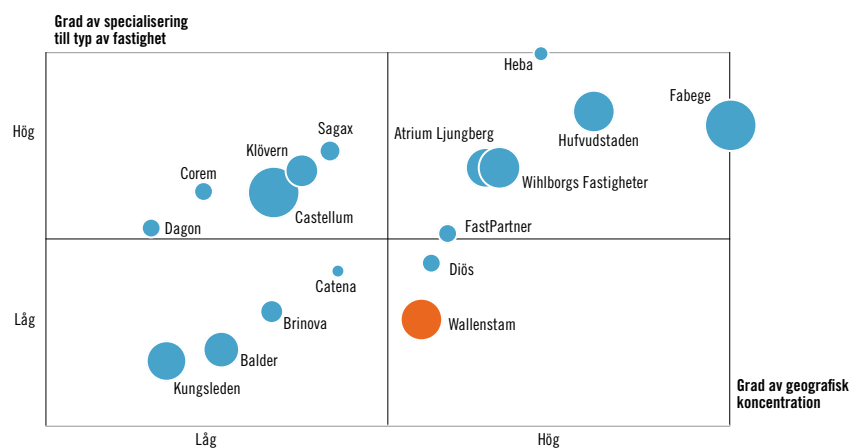
Lokaltyp	09-12-31	08-12-31	Förändring
Bostäder	696	640	56
Kontor	239	234	5
Butiker	85	72	13
Industri/lager	90	89	2
Utbildning	39	39	0
Övrigt	68	68	0
Justerad uthyrbar yta p.g.a. rivna byggnader		-3	3
Totalt	1 217	1 138	79





MARKNADSPPOSITION

Wallenstam arbetar utifrån en medveten geografisk koncentrationsstrategi. Vi erbjuder ett brett och kvalitativt utbud av bostäder i Stockholm, Göteborg och Helsingborg och har valt att koncentrera vårt kommersiella bestånd till attraktiva lägen i Göteborg.



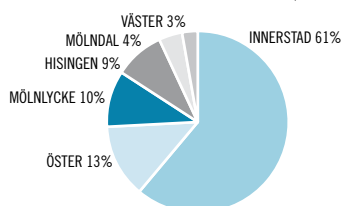
Wallenstams koncentrationsstrategi bidrar till en hög grad av geografisk koncentration. Mixen av ett välbeläget bostadsbestånd i tre regioner samt ett kommersiellt bestånd med fokus på Göteborgsmarknaden gör att graden specialisering av fastighetstyp är något lägre. Källa: Leimdörfer

FASTIGHETSÖVERSIKT

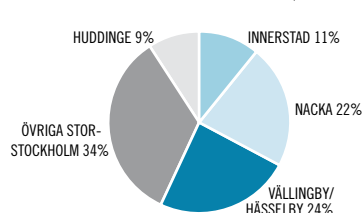
	Affärsområde Bostad Stockholm	Affärsområde Bostad Göteborg	Affärsområde Bostad Helsingborg	Affärsområde Företag Göteborg	Totalt 2010	Jämförelse 2009	2008
Bostäder							
Yta, tusentals kvm	435,4	208,3	52,3		696,0	640,3	636,4
Andel av total yta per affärsområde, %	89	100	83		57	57	56
Hysesvärde, Mkr *	454,8	228,9	53,8		737,5	667,0	626,8
Andel av hyra per affärsområde, %	86	96	81		50	49	50
Snitthyra, kr/kvm	1 040	1 100	1 030		1 060	1 040	980
Kontor							
Yta, tusentals kvm	15,3		2,9	220,5	238,7	233,6	235,6
Andel av total yta per affärsområde, %	3		5	49	20	20	21
Hysesvärde, Mkr *	21,7		3,8	331,9	357,4	339,9	323,7
Andel av hyra per affärsområde, %	4		6	51	24	25	25
Snitthyra, kr/kvm	1 420		1 300	1 510	1 500	1 460	1 370
Butik							
Yta, tusentals kvm	11,2		4,1	69,4	84,7	72,0	64,6
Andel av total yta per affärsområde, %	2		6	15	7	6	6
Hysesvärde, Mkr *	18,0		4,8	164,1	186,9	153,6	140,2
Andel av hyra per affärsområde, %	3		7	26	13	11	11
Snitthyra, kr/kvm	1 610		1 170	2 360	2 210	2 130	2 170
Industri/lager							
Yta, tusentals kvm	9,0		1,5	79,2	89,7	88,5	81,3
Andel av total yta per affärsområde, %	2		2	17	7	8	7
Hysesvärde, Mkr *	3,8		0,5	42,5	46,8	47,8	43,7
Andel av hyra per affärsområde, %	1		1	7	3	4	3
Snitthyra, kr/kvm	420		330	540	520	540	540
Utbildning							
Yta, tusentals kvm	7,4		0,1	32,0	39,5	38,8	37,9
Andel av total yta per affärsområde, %	2		0	7	3	3	3,0
Hysesvärde, Mkr *	9,4		0,0	49,3	58,7	59,7	57,1
Andel av hyra per affärsområde, %	2		0	8	4	5	4
Snitthyra, kr/kvm	1 270		510	1 540	1 490	1 540	1 510
Övrigt**							
Yta, tusentals kvm	7,2		1,3	32,5	41,0	39,5	41,3
Andel av total yta per affärsområde, %	2		2	7	3	3	4
Hysesvärde, Mkr *	5,9		2,2	39,6	47,7	48,1	47,8
Andel av hyra per affärsområde, %	1		3	6	3	4	4
Snitthyra, kr/kvm	820		1 690	1 220	1 160	1 220	1 160
Garage/p-platser							
Garageyta, tusentals kvm***	1,8	0,4	1,2	23,9	27,3	28,8	31,0
Andel av total yta per affärsområde, %	0	0	2	5	2	3	3
Hysesvärde, Mkr *	15,9	8,6	0,9	15,9	41,3	33,7	34,3
Andel av hyra per affärsområde, %	3	4	2	2	3	2	3
Totalt							
Yta, tusentals kvm	487	209	63	457	1 217	1 141	1 128
Hysesvärde, Mkr *	530	238	66	643	1 476	1 350	1 274
Snitthyra, kr/kvm	1 090	1 140	1 040	1 410	1 210	1 180	1 130

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

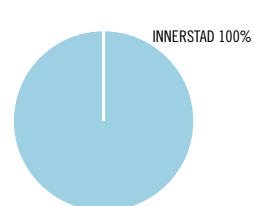
FASTIGHETSBESTÅNDETS FÖRDELNING YTA, GÖTEBORG



FASTIGHETSBESTÅNDETS FÖRDELNING YTA, STOCKHOLM



FASTIGHETSBESTÅNDETS FÖRDELNING YTA, HELSINGBORG



OM BOSTADSMARKNADEN

En förutsättning för framtida tillväxt i våra storstäder är att det finns tillgång till bostäder. Cirka 60 % av Wallenstams totala uthyrningsbara yta utgörs av bostäder i Stockholm, Göteborg och Helsingborg – tre städer som präglas av extrem bostadsbrist.

För att möta den stora efterfrågan på bostäder startade vi under 2009 nybyggnation av drygt 300 energi-effektiva hyresrätter. Vårt mål är att under perioden 2008-2012 producera 2 500 lägenheter; hittills är cirka 600 lägenheter inflyttade eller under produktion.

ATTRAKTIVT BOSTADSBESTÅND

Wallenstam är ett av de största privata bostadsbolagen i Sverige med cirka 10 500 lägenheter i centrala lägen och populära närområden i Stockholm, Göteborg och Helsingborg.

Vårt bostadsbestånd är tekniskt väl underhållet och förvaltningsorganisationen upprättar löpande reparations- och underhållsplaner som följs upp och genomförs. Vi tror på hyresrätten som upplåtelseform. Boendeformen är flexibel och bekväm och kräver varken insats eller risktagande från hyresgästens sida.

FULLT UTHYRT

Vi har ingen vakans i vårt bostadsbestånd och endast en liten andel av lägenheterna blir lediga under året. Under 2009 uppgick genomsnittsomsättningshastigheten till cirka 17 % (16).

För att möta den stora efterfrågan på lägenheter samarbetar vi med Boplats Göteborg och Stockholms bostadsförmedling som förmedlar minst 50 % av våra lediga lägenheter på respektive ort. Under 2009 har

vi totalt sett förmedlat cirka 600 lägenheter via Boplats Göteborg och Stockholms bostadsförmedling. En ökning med cirka 40 % i Göteborg och 71 % i Stockholm jämfört med tidigare år.

Viss del av våra nyproducerade lägenheter erbjuds till befintliga hyresgäster för att ge dem möjlighet att göra boendekarriär inom Wallenstam. Möjligheten att få rätt hyresgäst till rätt bostad är stor eftersom efterfrågan är hög.

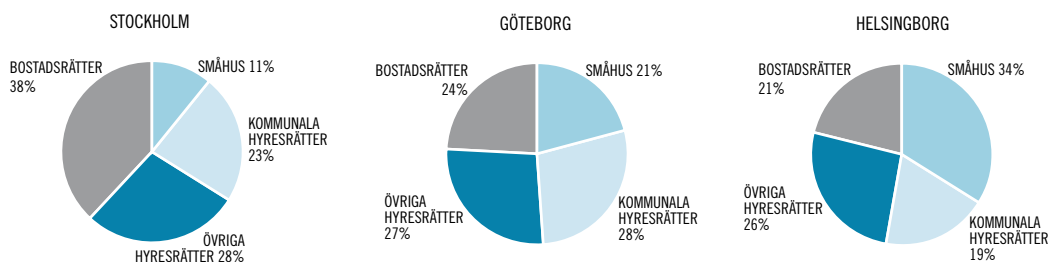
KUNDEN I FOKUS

Inom Wallenstam arbetar vi med långsiktiga kundrelationer och fokuserar på tryggt boende, kunden i fokus, engagerat samhällsansvar och energieffektivt boende. Affärsområde Bostad är organiserat i regioner för att ge bästa möjliga service på respektive marknad.

FAKTA OM BOSTADSMARKNADEN (Källa: Jones Lang LaSalle)

	STOCKHOLM		GÖTEBORG		HELSINGBORG		RIKET	
	Utfall 2009	Trend 2010	Utfall 2009	Trend 2010	Utfall 2009	Trend 2010	Utfall 2009	Trend 2010
Antal invånare	827 487	↗	506 703	↗	128 227	↗	9 336 487	↗
Arbetslöshet, %	7	↗	10	↗	8	↗	8	↗
Utbildningsnivå eftergymnasial, %	34	↗	30	↗	22	↗	22	↗
Sysselsättning, %	72	↘	64	↘	63	↘	64	↘
Hyresnivå, kr/kvm	1 600-1 900	→	1 400-1 600	→	1 500-1 700	→		
Vakansgrad, %	0-1	→	0-1	→	0-1	→		
Direktavkastningsnivå, %	2,25-4,0	→	3,5-4,5	→	4,25-5,75	→		
Antal påbörjade bostäder	5 000	↗	2 300	↗	200	↗	16 500	↗
Den totala hyresmarknadens storlek, Mdr	14	↗	8	↗	2	↗	82	↗

FÖRDELNINGEN AV BOSTÄDER I WALLENSTAMS REGIONER



För att samla all specialistkompetens och öka vår tillgänglighet och service gentemot våra kunder har vi under 2009 beslutat att införa en gemensam kundservicefunktion för hela Wallenstam. Processen är i full gång och funktionen beräknas successivt komma i drift under 2010.

EN RÄTTVIS HYRESSÄTTNING

Wallenstam strävar efter rättvisa hyror. Hyran ska vara kopplad till kvalitet, service, läge och innehåll i boendet. Genom individuell pris-sättning kan hyresrätten som boendeform utvecklas i en mer kundvänlig riktning med möjlighet till individuell påverkan av var och hur man vill bo. Bruksvärdessystemet som utgör normen för dagens hyressättning innebär att hyran för privata hyresrätter och kommunalägda hyresrätter ska vara i samma nivå för likvärdiga lägenheter. Varje år genomför parterna hyresförhandlingar och därmed sätts kommande års hyresnivå i det befintliga beståndet. Därefter sker förhandlingar mellan de privata fastighetsägarna och Hyresgästföreningen. För närvarande förs diskussioner om bruksvärdessystemets framtid mellan marknadens parter. Kvalitetshyresprojektet i Göteborg och hyresmatrisen i Stockholm är två exempel på att modellen för hyressättning i viss mån har differentierats.

Vår bedömning är att bostadsmarknaden generellt tål högre hyror, främst i centrala lägen i Stockholm och Göteborg. Detta visas bland annat genom ett fortsatt stabilt intresse bland våra hyresgäster att ombilda sina bostäder till bostadsrättsföreningar.

HYRESSÄTTNINGSSYSTEM I FÖRÄNDRING

I november 2009 presenterade regeringen genom Mats Odell en departementspromemoria om allmännyttans framtid. Sammanfattningsvis innehåller den förslag om att de kommunala bostadsföretagen ska agera mer affärsmässigt än hittills och att deras hyresnormerande roll tas bort. Riksdagen tros fatta beslut i frågan under 2010 och målet för regeringen är att förslagen ska vinna laga kraft den 1 januari 2011.

HYRESÖKNINGAR BOSTÄDER

Stockholm	Wallenstam, %	Kommunala bolag, %
2007	2,0	1,8
2008	2,2	2,2
2009	2,9	2,8
Göteborg	Wallenstam, %	Kommunala bolag, %
2007	1,8	1,3
2008	2,3	1,9
2009	3,1	3,0
Helsingborg	Wallenstam, %	Kommunala bolag, %
2007	2,9	2,8
2008	4,0	3,3
2009	4,4	3,9

BOSTADSRÄTTSMARKNADEN

Bostadsrättsmarknaden utgör en relativt liten del av Wallenstams verksamhet. Som en effekt av finanskrisen och oron i det finansiella systemet var inledningen av 2009 relativt trög på bostadsrättsmarknaden. Under året har aktiviteten ökat. Totalt sett har vi under året sålt 33 bostadsrättslägenheter. En successivt ökande budgivning har noterats under året.

En annan intressant marknad för Wallenstam är hyresgäster som bildat bostadsrättsföreningar i syfte att köpa sin fastighet. Här märker vi ett stabilt intresse, speciellt i centrala lägen. Under året har sex fastigheter sålts till bostadsrättsföreningar, samtliga till priser i nivå med eller strax över värdering.

ÄGARLÄGENHETER – EN AFFÄRSMÖJLIGHET

Regeringens förslag om ägarlägenheter som infördes under 2009 innebär en för Sverige helt ny upplåtelseform. Eftersom ägarlägenheten utgör fast egendom med lagfart kan den pantsättas, överlåtas och hyras ut helt efter ägarens önskemål till skillnad mot bostadsrätten där innehavaren endast har en dispositionsrätt. Vi ser upplåtelseformen som en potentiell affärsmöjlighet som framöver kan komma att provas på lämpliga objekt.

WALLENSTAMS BOSTADSBESTÅND

	Uthyrningsbar yta, kvm	Andel yta, %	Hyresvärde, Mkr*	Andel hyra, %	Snitthyra per kvm
Stockholm	435 388	62	455	62	1 045
Göteborg	208 306	30	229	31	1 099
Helsingborg	52 331	8	54	7	1 028
Totalt bostäder	696 025		738		1 060

*Bedömd hyra 2010.

KVALITETSMÅL OCH ÅTGÄRDER

Wallenstam genomför kontinuerligt attitydundersökningar – nöjdhetsindex (NKI) med frågor som bland annat omfattar bostadens standard, fastighetsskötsel, trygghet och service. Resultatet utvärderas och är ett in-

strument i vårt ständiga utvecklings- och förbättringsarbete. Nästa NKI planerar vi att genomföra under 2010.

Vi tror att hyresgästundersökningar kommer att spela en allt viktigare roll vid framtidens hyressättning. Det är ett effektivt sätt att mäta upplevd

kvalitet, service, teknisk standard och läge. Kundernas svar och preferenser kommer bidra till att påverka bostädernas utveckling och påföljande pris-sättning.

AFFÄRSOMRÅDE BOSTADS FOKUSOMRÅDEN I KVALITETSARBETET

	KVALITETSMÅL 2009	KOMMENTAR	UTFALL
• Tryggt boende	Fysisk besiktning utifrån ett trygghetsperspektiv i minst 80 % av våra bostadsfastigheter.	2008 startade vi ett omfattande kvalitets- och trygghetsprogram i hela vårt bostadsbestånd. Handlingsplanen i programmet är uppbyggd i tre steg: ¹⁾ Enkätundersökning ²⁾ Fysisk besiktning av fastigheterna ³⁾ Identifiering av mest frekventa brotten och implementering av åtgärdsplaner	Under 2009 inventerades 150 av 176 bostadsfastigheter, det vill säga 85 %. Nu implementeras åtgärdsplaner för ett fortsatt arbete med tryggt boende i fokus.
• Kund i fokus	Förbättrad tillgänglighet i kundservice.	För att öka tillgänglighet, service och sätta kunden ännu mer i fokus har vi under 2009 beslutat att införa en gemensam kundservice för hela koncernen.	Arbetet med att skapa en central kundservice för samtliga kunder är påbörjat. Uppbyggnad av funktionen kommer att ske successivt under 2010.
• Engagerat samhällsansvar	Vi ska delta i samarbeten och projekt som bidrar till att förmedla lägenheter till ungdomar och hemlösa. Målet är att årligen erbjuda minst 50 lägenhetskontrakt per år av social eller medicinsk karaktär.	Wallenstam tar ett aktivt samhällsansvar bland annat genom att stödja utsatta grupper eller grupper som står utanför samhället. Ett konkret exempel är att vi som ett led i kampen mot hemlöshet samarbetar med Stockholms stad och erbjuder 20 % av de försöks- och träningslägenheter som ska förmedlas av privata hyresvärdar.	Under 2009 erbjöds 59 lägenheter till ungdomar och hemlösa i våra regioner via organisationer/enheter som till exempel: Ungdomsstegen, Unga Hem, Vägvalet Väst och Enheten för hemlösa inom Stockholms stad.
• Sänkt energi- och vattenanvändning	Vi har som mål att till och med 2012 sänka vår totala energi- och vattenanvändning (värme, kyla, el och vatten) med 15 %.	Vi ersätter fossilt bränsle för uppvärmning med mer miljövänlig teknik. Styr- och reglersystem uppdateras för att driftoptimera fastigheterna mer effektivt. Vi installerar individuell mätning av el och vatten i all nyproduktion, vilket vanligtvis minskar förbrukningen med 20-25 % efter en inkörningsperiod.	Affärsområde Bostad har arbetat aktivt med att sänka energi- och vattenanvändningen – ett arbete som bidragit till att Wallenstam totalt sett under affärsplanen har sänkt energianvändningen med 3,1 % och vattenanvändningen med 4,7 %.

DET BYGGS FÖR FÅ HYRESRÄTTER

Nybyggnationen av bostäder i Sverige var låg under första delen av 2009 men enligt Boverket vände byggstarterna uppåt något under andra halvåret. Totalt påbörjades byggnation av drygt 16 500 bostäder, av dessa var knappt 6 000 hyresrätter i flerbostadshus (Jones Lang LaSalle). Wallenstam byggstartade drygt 300 hyresrätter och bidrog på så sätt till 5 % av det totala antalet hyresrätter som började byggas i Sverige under 2009.

Enligt Boverket är det rimligt att tro att bostadssituationen kan komma att bli än mer ansträngd, inte minst i storstadsregionerna. Barnkullarna från 1991-93 kommer snart att efterfråga eget boende, vilket kommer öka trycket ytterligare på bostadsmarknaden.

500 LÄGENHETER I PRODUKTION

I början av december 2009 hade vi för första gången över 500 lägenheter i produktion och vår ambition är att öka tempot. Behovet av bostäder är omfattande på de orter där vi är verksamma och vi märker ett enormt intresse för våra nyproducerade hyresrätter i både Stockholm och Göteborg. Våra senaste projekt i Hammarby Sjöstad Stockholm och Högsbo Göteborg har haft över 60 intresseanmälningar per lägenhet.

FOKUS PÅ STADSUTVECKLING

Stadsutveckling enligt Wallenstam handlar lika mycket om att förädla beståndet som att bygga nytt. Med över 60 års byggerfarenhet erbjuder vi en samlad kompetens i att utveckla

och förtäta städerna med energieffektiva hus och levande områden. All vår byggnation utgår från stadens och hyresgästens behov med fokus på trygghet, hållbarhet, smarta planlösningar och till en rimlig månadskostnad för hyresgästen.

Under 2009 har vi förädlat och renoverat fastigheter i vårt bostadsbestånd för cirka 400 Mkr.

Ett av de största ombyggnadsprojekten är vårt moderniseringsprojekt i Räcksta, Stockholm där vi äger och förvaltar cirka 1 300 lägenheter. Husen uppdateras med nya material och färger och lägenheter anpassas till dagens standard samtidigt som värme, ventilation, sophantering och gårdar ses över och byggs om.

EN VILJA ATT UTVECKLA

Hittills under affärsplan 2012 har vi sökt markanvisningar för nyproduktion av cirka 7 500 lägenheter i Stockholm, Göteborg och Helsingborg. Vi kostnads- och kvalitetsstyr vår byggnation från första dagen. En noggrann projektering görs då det tidigt i processen avgörs hur projektets ekonomi respektive kostnader för förvaltningen kommer att bli. Ett projekt startar först då en direktavkastning på minst 7 % kan säkerställas.

KVALITATIV NYBYGGNATION

I vår ambition att alltid leverera enligt kundernas önskemål har vi formulerat tydliga kvalitetskrav, anpassade för en långsiktig hållbarhet. Under 2009 har ett nytt kontroll- och arbetssätt implementerats som innebär att vi först bygger en referenslägenhet som sätter standard för hela nybyggnatio-

nen för att på så sätt minimera fel och brister. Avvikelse i utförande eller tid accepteras inte. Nollvisionen avseende anmärkningar i samband med slutbesiktning har bidragit till ett mycket positivt utfall i vår kvalitetsgranskning. Under 2009 har 198 lägenheter färdigställts. Majoriteten av dessa uppfyllde vår nollvision och hade inga anmärkningar vid slutbesiktning.

STORT ANTAL PROJEKT

Wallenstam har ett stort antal pågående och planerade projekt för bostäder, se sid. 32. Vi har en flexibel produktionsprocess, vilket gör att vi kan tillföra bostäder i olika upplåtelseformer utifrån efterfrågan på marknaden. Ett projekts liv börjar med en projektidé som utreds i en förstudie. Efter detta fattas investeringsbeslut och projekteringsfasen inleds. När denna fas är avslutad följer upphandling av entreprenad och genomförandet kan inledas. Efter färdigställandet görs ekonomisk uppföljning samt utvärdering av projektet ur ett kundperspektiv.

AKTÖRER PÅ BOSTADSMARKNADEN			
	Antal lägenheter	Totalt, kvm	Marknadsandel, %*
GÖTEBORG			
Privata			
Stena Fastigheter	8 000	560 000	5,9
Acta	3 100	270 000	2,3
Wallenstam	3 000	208 000	2,2
Byggnadsfirman Ernst Rosén	2 100	188 000	1,5
SGS Studentbostäder	5 600	168 000	4,1
Diligentia	1 800	124 000	1,3
Bygg-Göta	1 600	100 000	1,2
Holger Blomstrands Byggnads AB	1 400	100 000	1,0
ES Fastigheter	1 200	80 000	0,9
Ivar Kjellberg Fastighets AB	1 100	70 000	0,8
Kommunala			
Bostads AB Poseidon	23 500	1 589 000	17,2
Bostadsbolaget	22 500	1 390 000	16,5
Familjebostäder	18 100	1 122 000	13,3
Gårdstensbostäder	2 700	196 000	2,0
Hjällbostaden	2 300	173 000	1,7
STOCKHOLM			
Privata			
Akelius Fastigheter	7 800	559 000	3,6
Stena Fastigheter	7 600	525 600	3,6
Wallenstam	6 700	435 000	3,1
Einar Mattson	5 000	370 000	2,3
Olov Lindgren	3 200	230 500	1,5
Diligentia	3 000	209 000	1,4
Heba	2 700	172 000	1,3
Fabege	1 300	87 100	0,6
Kommunala			
Svenska Bostäder	38 700	2 640 000	18,1
Stockholmshem	29 200	1 810 000	13,7
Familjebostäder	20 400	1 267 000	9,5
HELSINGBORG			
Privata			
Akelius	2 300	166 000	8,4
Jefast	750	58 500	2,7
Wallenstam	730	52 300	2,7
Heimstaden	700	43 500	2,5
BroGripen Fastighets AB	570	34 200	1,9
IKANO Fastighets AB	360	32 400	1,3
Teglet	450	28 600	1,6
Kommunala			
Helsingborgshem	12 200	852 000	44,4

* Marknadsandelen utgör antalet hyreslägenheter i relation till totalt antal hyreslägenheter i respektive stad enligt Stockholms stads Utrednings- och Statistikkontor AB, Fastighetskontoret och Stadsbyggnadskontoret i Göteborg samt Perspektiv Helsingborg, Helsingborgs stad.

PROJEKTLISTA AFFÄRSOMRÅDE BOSTAD			
	Region	Area, cirka kvm	Antal lägenheter
NYPRODUKTION BOSTÄDER			
Större nybyggnadsprojekt färdigställda under 2009			
Järnbrott 195:1	Göteborg	6 800	100
Skärgårdsbåten 2	Stockholm	3 400	49
Summa		10 200	149
Pågående nyproduktion			
Stärtered 1:22	Göteborg	3 500	59
Skärgårdsbåten 3	Stockholm	3 400	49
Kungsholmsporten	Stockholm	19 000	267
Summa		25 900	375
Projektomöjligheter – nyproduktion bostäder			
Mölnlycke C	Göteborg	5 000	115
Majorna 350:1	Göteborg	3 000	50
Kvillebäcken 3:1, 73:1, Brämaregården 62:1	Göteborg	40 000	400
Vildvinet 1 och 2	Helsingborg	3 500	49
Räcksta	Stockholm	3 000	45
Barlasten 3	Stockholm	2 500	38
Riddaren 24	Stockholm	3 300	55
Ålta 14:27	Stockholm	4 000	70
Västberga 1:1	Stockholm	8 000	130
Norra Djurgårdsstaden	Stockholm	6 000	100
Summa		78 300	1 052
OMBYGGNING BOSTÄDER			
Större ombyggnadsprojekt färdigställda under 2009			
Mastkorgen 10:19	Göteborg	1 500	20
Springposten 6	Helsingborg	1 200	10
Mastkorgen 7	Stockholm	1 100	15
Smaragden 20	Stockholm	6 200	214
Summa		10 000	259
Pågående ombyggnadsprojekt			
Lorensberg 57:8	Göteborg	450	3
Räcksta	Stockholm	76 500	1 260
Bergen 1	Stockholm	20 000	427
Summa		96 950	1 690
Projektomöjligheter – ombyggnad befintliga fastigheter			
Inom Vallgraven 53:14, 17	Göteborg	5 400	45
Vildvinet 3	Helsingborg	8 400	135
New York 1	Stockholm	2 000	32
Ormängen 3&4	Stockholm	20 700	360
Röda Rosen 3	Stockholm	2 000	32
Summa		38 500	604



Stockholms Stad har som vision att vara en grön miljonstad 2030. Det förutsätter en ökning med cirka 200 000 invånare, en klok förtätning med åtminstone 65 000 nya bostäder och billigare metoder för att bygga hyresrätter.

**TVÅ TJUGOVÅNINGARS PASSIVHUSTORN GER
267 HYRESRÄTTER ÅT STOCKHOLMARN 2011**

2004 hittade vi en lucka i stadsbilden runt brofästet vid Hornsbergs Strand och uppvaktade Markkontoret med våra tankar. Sommaren 2009 påbörjade vi byggnationen av 267 energisnåla hyresrätter på Kungsholmen – en kort promenad eller cykeltur från citykärnan.

WALLENSTAMPROJEKT AFFÄRSOMRÅDE BOSTAD

Nedan följer några av de utvecklingsprojekt vi arbetat med under året.



HENRIKSDALSKAJEN, STOCKHOLM

Läge: Kv Skärgårdsbåten 2 och 3, Hammarby Sjöstad

Byggtid: 2008-2010

Bostadstyp: Flerbostadshus

Antal bostäder: 98 lägenheter, varav 49 hyresrätter och 49 bostadsrätter

Storlek: 1-6 rum och kök, från 35 kvm till 180 kvm

Årligt beräknat energibehov: 55-60 kWh/kvm

Nästan 1 500 ansökningar kom in till de 24 hyresrätter på Henriksdalskajen som vi presenterade via Stockholms bostadsförmedling, det vill säga 62 intresseanmälningar per lägenhet. Totalt omfattar projektet 98 energieffektiva lägenheter i den ekologiskt hållbara stadsdelen Hammarby Sjöstad. Husen har en stilren exteriör i mörkgrått och svart skärmtegel. Lägenheterna är luftiga och ljusa med umgängesvänliga planlösningar. Den beräknade energigåtgången på 55-60 kWh/kvm är en halvering av kraven i Boverkets byggregler.



HUSBY, STOCKHOLM

Läge: Bergen 1, Husby

Ombyggnadstid: 2005-

Bostadstyp: Flerbostadshus, hyresrätter

Antal bostäder: 1 529 lägenheter

Påbörjad renovering: 427 lägenheter

Årligt beräknat energibehov: 59 kWh/kvm

Vi förvaltar drygt 1 500 lägenheter i Husby och har i ett omfattande renoveringsprojekt som startade 2005 renoverat fasader och entréer samt byggt om gårdar. Alla hus har även fått egna, ljusa, trivsamma och låsbara tvättstugor. Balkonger har byggts om och glasats in för de som önskat. Under 2009 startade även ett energieffektiviseringsprojekt i fastigheten Bergen 1 med 427 lägenheter. Bergvärme, kompaktsolfångare, effektiv ventilationsåtervinning och avloppsvärmeväxlare är några av de åtgärder som kommer att minska energigåtgången i fastigheten med 80 %, vilket motsvarar årsförbrukningen av värme för cirka 175 villor.



GRÖNDAL, STOCKHOLM

Läge: Mastkorgen 7, Gröndal

Ombyggnadstid: 2008-2009

Bostadstyp: Flerbostadshus, bostadsrätter

Antal bostäder: 15 lägenheter

Storlek: 1-4 rum och kök, från 36 kvm till 104 kvm

Bara några stationer från Stockholm city ligger Gröndal med fantastisk natur och ett skönt lugn alldeles i närheten av vattnet. Bakom en K-märkt fasad på Fågelsångsvägen 5 har Wallenstam byggt om kontorslokaler till 15 toppmoderna lägenheter med ljusa färger och hög standard. Lägenheterna såldes som bostadsrätter under 2009. Högst upp i fastigheten kan grannarna umgås på en gemensam takterrass i skyddat sydvästläge.



KUNGSHOLMEN, STOCKHOLM

Läge: Lindhagen på Kungsholmen

Byggtid: 2009-2011

Bostadstyp: Flerbostadshus, hyresrätter

Antal bostäder: 267 lägenheter

Storlek: 1-5 rum och kök, från 35 kvm till 140 kvm

Årligt beräknat energibehov: 50-55 kWh/kvm

I maj månad tog vi första spadtaget för 267 energisnåla hyresrätter på Kungsholmen. Husen får tjocka väggar, mycket glas och mekaniska värmeåtervinningssystem. All varm frånluft tillvaratas och lägenheterna värms av vindkraft, instrålad sol och värmespill från elektrisk utrustning. Huskropparna bildar i sin parformation en ny entré till Stockholm från Essingeleden och kompletteras med en park och gröna gårdar.



HÖGSBO, GÖTEBORG

Läge: Järnbrott 195:1, Högsbo

Byggtid: 2008-2009

Bostadstyp: Flerbostadshus, hyresrätter med loggia

Antal bostäder: 100 lägenheter

Storlek: 1-4 rum och kök, från 34 kvm till 122 kvm

Årligt beräknat energibehov: 75 kWh/kvm

I Högsbo, nära Slottsskogen och centrala Göteborg, har Wallenstam byggt 100 energieffektiva hyresrätter i tre fastigheter. Intresset har varit stort; under en sommarvecka fick Boplats Göteborg in 1 400 ansökningar till lägenheterna i det första huset. De åtta respektive nio våningar höga husen erbjuder ett komfortabelt och tryggt boende med närhet till stadens utbud.



STÅRTERED, PARTILLE

Läge: Stårtered

Byggtid: 2009-2010

Bostadstyp: Flerbostadshus, hyresrätter

Antal bostäder: 59 koldioxidneutrala lägenheter

Storlek: 2-4 rum och kök, från 56 kvm till 90 kvm. 71 % utgör 2 rum och kök

Årligt beräknat energibehov: 40 kWh/kvm

Mellan Partille Centrum och Jonsered, med närhet till skogen och längs med E20 ligger det lugna och omtyckta området Stårtered. Wallenstam äger idag åtta fastigheter i området och satte i början av december spaden i marken för fyra nya energieffektiva flerbostadshus. Tack vare individuell mätning av vatten och el, mekanisk frånluft med återvinning, en värmetrög stomme och att övrigt värmebehov täcks av Wallenstams egenproducerade vindkraftsel blir lägenheterna koldioxidneutrala och kommer att ha en beräknad energiåtgång på 40 kWh/kvm.

OM LOKALMARKNADEN

Wallenstams kommersiella fastighetsbestånd är koncentrerat till Göteborgsregionen och utgör ytmässigt cirka 40 % av vårt totala fastighetsbestånd.

Under 2009 då antalet transaktioner har varit relativt få på fastighetsmarknaden har vi utnyttjat marknadsläget och utökat vår portfölj med ytterligare cirka 20 000 kvadratmeter kommersiell yta i Göteborgs innerstadslägen.

GÖTEBORG, ATTRAKTIV STAD OCH REGION

Wallenstams kommersiella lokaler finns på en attraktiv marknad. Göteborgs centrala läge mitt emellan Köpenhamn, Oslo och Stockholm gör staden och regionen till en naturlig knutpunkt och ett nav för internationell handel och distribution. Här

finns även ett välutvecklat samarbete mellan högskolor, universitet, näringsliv och offentlig förvaltning.

STARK POSITION

På Göteborgs lokalmarknad finns ett stort antal aktörer med förhållandevis små marknadsandelar. Wallenstam är med drygt 430 000 kvm kommersiell yta en av de större aktörerna. Det ger oss goda möjligheter att erbjuda våra kunder ett brett utbud av lokaler inom det egna beståndet. Vår marknadsandel avseende kontorsyta i Göteborg uppgår till cirka 9 %. Andra fastighetsbolag med större kommersiella fastighetsbestånd i Göteborg är bland andra Eklandia, Harry Sjögren och Vasakronan. Exempel på andra konkurrenter är exploateringsföretag som

till exempel NCC, Peab och Skanska.

En liten andel av våra kommersiella lokaler finns i Stockholm. Ytan här uppgår till cirka 50 000 kvm och utgör främst kommersiella ytor i bostadsfastigheter.

KONCENTRERAT BESTÅND

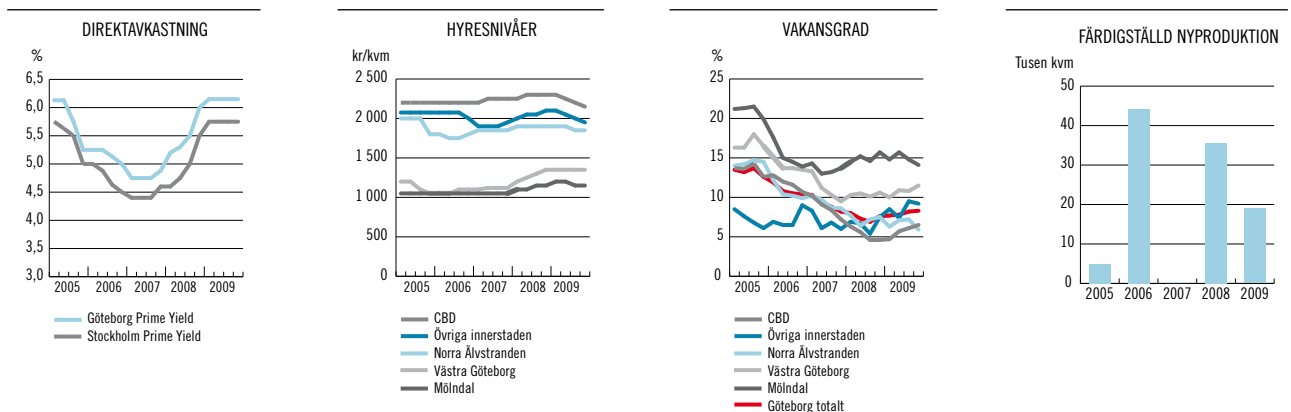
Wallenstam har ett väl sammansatt kommersiellt fastighetsbestånd där merparten av fastigheterna finns inom en km radie från Göteborgs paradgata Kungsporsavenyen. Vår kommersiella fastighetsportfölj utgörs av stabila kunder med bra kassaflöden som är koncentrerade till centrala och attraktiva lägen i Göteborgsregionen.

De mest centrala delarna av Göteborg, CBD (central business district), är attraktivt för våra hyresgäster ur

FAKTA OM LOKALMARKNADEN GÖTEBORG (Källa: Jones Lang LaSalle)

	GÖTEBORG		RIKET			GÖTEBORG	
	Utfall 2009	Trend 2010	Utfall 2009	Trend 2010		Utfall 2009	Trend 2010
Antal invånare	506 703	↗	9 336 487	↗	Kontor centrumläge		
Arbetslöshet, %	10	↗	8	↗	Hyresnivå, kr/kvm	1 800-2 300	↘
Utbildningsnivå eftergymnasial, %	30	↗	22	↗	Vakansgrad, %	6,5	↗
Sysselsättning, %	64	↘	64	↘	Direktavkastningsnivå, %	5,75-6,50	→
					Butik centrumläge		
					Hyresnivå, kr/kvm	4 500-7 500	↘
					Vakansgrad, %	5,0	↗
					Direktavkastningsnivå, %	5,50-6,25	→
					Totala marknadens storlek (Göteborg) 7,1 Mdr.		

KONTORSLOKALER I GÖTEBORG



många aspekter. En lokalisering här är i många branscher högprioriterat. Läget är eftertraktat, kommunikationerna goda och servicenivån i området hög. Priskänsligheten är dessutom lägre, vilket också avspeglar sig i hyresnivån.

Under 2009 har vi förvärvat flera centralt belägna kommersiella fastigheter i Göteborg. Det är Kungportsplatsen 2 och ytterligare två fastigheter på Avenyn samt Filmstaden Bergakungen längs med Evenemangsstråket. Sammantaget gör detta att vår kommersiella yta har ökat med drygt 20 000 kvm.

DIFFERENTIERAD KUNDSTRUKTUR

Vår kundstruktur är differentierad vilket ger en god riskspridning. Av vår kommersiella yta i Göteborg utgörs 53 % av kontor. Några av våra större hyresgäster inom detta segment är Försäkringskassan, Göteborgs Kommun och Mölnlycke Health Care. Inom butikssegmentet är några av våra större hyresgäster Bokia, Kappahl och Lindex. Av Wallenstams

kommersiella hyresgäster utgörs cirka 20 % av kommunala bolag eller institutioner.

Våra tio största lokalhyresgästers hyresvärde motsvarar cirka 9 % av det totala hyresvärdet och deras lokalyta motsvarar cirka 8 % av vår totala yta.

95 % I UTHYRINGSGRAD

Att hitta eller skapa rätt lokal för kunden utgör själva kärnan i vår verksamhet. Vår företagsorganisation har skapat en trygg plattform och resulterat i att vi har en hög uthyrningsgrad och stabila hyresgäster. Även under 2009 har vi lyckats väl i uthyrningen, uthyrningsgraden i det kommersiella beståndet uppgick per den sista december 2009 till 95 %. Uthyrningsgraden för kontorslokaler i Göteborg generellt uppgick under samma period till 91,2 %.*

Under året tecknade vi drygt 100 nya avtal som omfattar totalt cirka 26 000 kvm. Exempel på nya hyresgäster under året är Hagakliniken, Mechanum och Röda korset.

HYRESUTVECKLING

Prime rent, som förenklat avspeglar de högsta hyrorna i de finaste fastigheterna, uppgick för Göteborg generellt sett till 2 150 kr/kvm under kvartal fyra, vilket är en minskning jämfört med samma period föregående år. Motsvarande siffra för Stockholm uppgår till 3 700 kr/kvm för lokalstorlekar över 500 kvm.* Wallenstams prime rent uppgick vid årsskiftet till cirka 2 500 kr/kvm.

Inför 2010 bedömer vi att vår snitthyra för kontorslokaler i Göteborg uppgår till 1 510 kr/kvm.

LOKALER SOM MATCHAR KUNDEN

Wallenstam äger, förvaltar och utvecklar lokaler i attraktiva lägen. För att behålla och etablera nya affärskontakter utgår vi från kundens organisation och dess behov. I detta arbete ingår att bygga om, utveckla och komplettera med köp eller nybyggnation för att kunna möta kraven på flexibla och kundanpassade kommersiella lokaler.

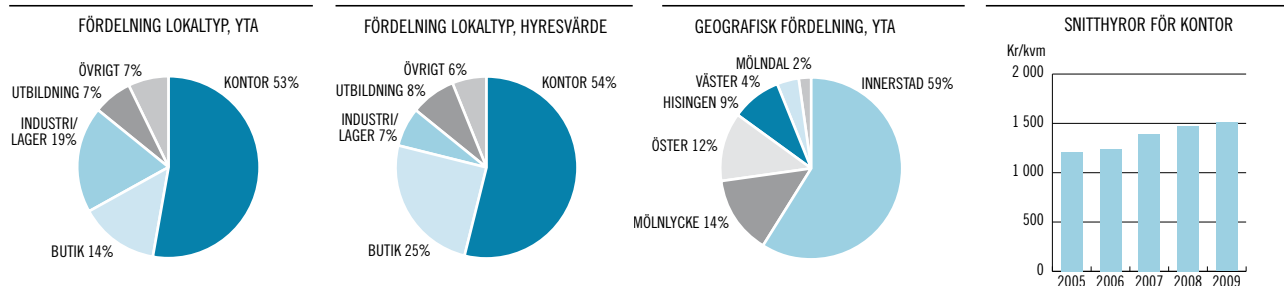
*Jones Lang LaSalle

WALLENSTAMS KOMMERSIELLA BESTÅND

	Uthyrningsbar yta, kvm	Andel yta, %	Hyresvärde, Mkr*	Andel hyra, %	Snitthyra per kvm
Stockholm	50 110	10	59	8	1 174
Göteborg	431 747	88	627	90	1 453
Helsingborg	9 963	2	11	2	1 135
Totalt lokaler	491 820		697		1 418

* Bedömd hyra för 2010.

WALLENSTAMS KOMMERSIELLA LOKALER I GÖTEBORG

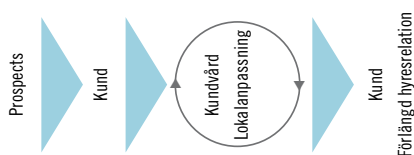


MERVÄRDE FÖR KUNDER

För att skapa mervärde för våra hyresgäster erbjuder vi tilläggstjänster till hyreskontraktet så som städning, försäkring, kaffeservice och vaktmästeritjänster. Våra hyresgäster har även möjlighet att via Wallenstam Energi köpa förnybar el till förmånligt pris. Vi försöker också när det är möjligt att använda egna hyresgäster som leverantörer.

SÄLJ- OCH KUNDVÅRDSPROCESS

Vi arbetar aktivt med att utveckla relationen med våra kunder utifrån en väl fungerande sälj- och kundvårdsprocess.



KUND OCH KVALITET I FOKUS

För att utvecklas i rollen som hyresvärd och på bästa sätt motsvara kundens förväntningar, genomför vi regelbundet undersökningar vars resultat ger värdefull återkoppling till verksamheten.

En betydelsefull informationskälla är nöjdhetsindex (NKI) som vi genomför vartannat år. Även våra inflyttningsenkäter som genomförs med nya hyresgäster bidrar till att vi får information om hur vi på ett ännu bättre sätt kan tillgodose våra kunders önskemål. Samtliga undersökningar resulterar i åtgärdsplaner.

MÖJLIGHETER TILL NYPRODUKTION

Nybyggnationen i centrala Göteborg har de senaste åren varit relativt begränsad och under 2009 har endast ett större projekt blivit färdigställt; Tingsrättens nya hus vid Rättscentrum. Under 2010 beräknas antalet färdigställda projekt öka i Göteborg med totalt drygt 50 000 kvm (1,6% av den totala kontorsstocken). Det finns

ett flertal projekt i centrala Göteborg som kan starta när konjunkturen bedöms bli betydligt starkare.*

Wallenstam har egen mark som kan utvecklas till kommersiella fastigheter om totalt cirka 70 000 kvm, när efterfrågan ökar. Vi bygger inte på spekulation utan kräver att minst 75 % av ytan har kontrakterats för en längre period. Vår effektiva nyproduktionsprocess gör att vi kan erbjuda nybyggda kommersiella lokaler till attraktiva hyror.

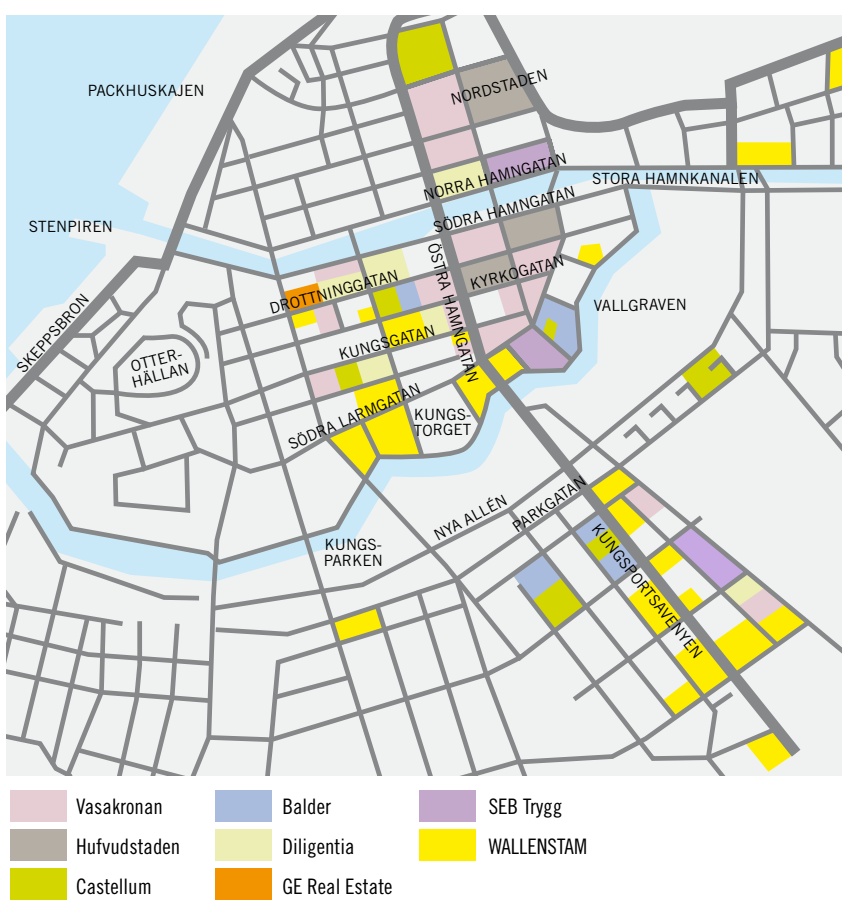
UTVECKLAR I SAMVERKAN

Kvalificerad fastighetsförädling är en viktig del av vår verksamhet. I vårt arbete utgår vi från kundens organisation och dess behov. Vi har under 2009 förädlad och utvecklat ett flertal lokaler, några av dessa presenteras på sid. 42-43.

Wallenstam har under ett antal år aktivt drivit frågan om att utveckla och satsa på en omfattande upprustning av Kungsporsavenyen. Tillsammans med staden och andra intressenter vill vi göra Göteborgs paradgata mer attraktiv för stadens invånare och besökare.

**Jones Lang LaSalle*

WALLENSTAMS KOMMERSIELLA BESTÅND



AFFÄRSOMRÅDE FÖRETAGS FOKUSOMRÅDEN I KVALITETSARBETET

AFFÄRSOMRÅDE FÖRETAG	KVALITETSMÅL 2009	KOMMENTAR	UTFALL
<ul style="list-style-type: none"> Kund i fokus 	Förbättrad tillgänglighet i kundservice.	För att öka tillgänglighet, service och sätta kunden ännu mer i fokus har vi under 2009 beslutat att införa en gemensam kundservice för hela koncernen.	Arbetet med att skapa en central kundservice för samtliga kunder är påbörjat. Uppbyggnad av funktionen kommer att ske successivt under 2010. Utöver det har en övergripande kundsamordnare anställts.
<ul style="list-style-type: none"> Sänkt energi- och vattenanvändning 	Vi har som mål att till och med 2012 sänka vår totala energi- och vattenanvändning (värme, kyla el och vatten) med 15 %.	Vi ersätter fossilt bränsle för uppvärmning med mer miljövänlig teknik. Styr- och reglersystem uppdateras för att driftoptimera fastigheterna mer effektivt.	Affärsområde Företag har arbetat aktivt med att sänka energi- och vattenanvändningen – ett arbete som bidragit till att Wallenstam totalt sett under affärsplanen har sänkt energianvändningen med 3,1 % och vattenanvändningen med 4,7 %.
<ul style="list-style-type: none"> Nöjda kunder 	I vårt övergripande kvalitetsmål eftersträvar vi att våra kunder ska vara nöjda med Wallenstam som hyresvärd totalt sett. Målet för 2009 var att kundernas helhetsbedömning i nöjdekundindex (NKI) skulle förbättras med minst samma utveckling som tidigare period.	Vi arbetar för att våra kunder ska uppleva gott värdskap, god service-nivå och attraktiva fastigheter. Totalt sett har andelen nöjda kunder ökat men det finns flera parametrar att utveckla och arbeta vidare med. Målet inför nästa mätning är att vi ska öka andelen nöjda kunder totalt sett med minst 5 procentenheter genom ökat fokus på bl a tillgänglighet och återkoppling till kund.	Under 2009 har andelen nöjda kunder ökat med 4 procentenheter vilket är i nivå med föregående period.



KONKURRENTANALYS LOKALMARKNADEN I GÖTEBORG (uppgifterna avser 2008-12-31)

Fastighetsbolag	Geografisk marknad	Antal fastigheter	Lokalarea, kvm	Marknadsandel*, %	Hyresintäkter, Mkr	Vakansgrad, %	Strategi
Wallenstam	Göteborg, Mölndal, Härryda	70	420 000	8,2	588	4,0	Kontor, Handel, Lager/industri
Vasakronan	Göteborg	39	347 000	6,8	480	3,0	Kontor, Handel
Eklandia	Göteborg, Mölndal, Härryda, Kungälv	84	505 500	9,9	443	6,0	Kontor, Handel, Lager/industri
Harry-Sjögren	Göteborg, Kungsbacka, Partille, Mölndal, Alingsås	77	436 000	8,6	370	10,0	Kontor, Lager/industri
Platzer	Göteborg, Mölndal	43	304 000	6,0	274	4,0	Kontor, Lager/industri
Balder	Göteborgsregionen	68	260 000	5,1	264	6,0	Kontor, Handel, Lager/industri
Diligentia	Göteborg, Mölndal	17	120 000	2,4	221	***	Kontor, Köpcentrum
NIAM	Göteborg	12	110 000	2,2	152	8,5	Kontor, Handel, Sportanl.
GE Real Estate	Göteborg, Härryda, Mölndal, Partille	34	180 000	3,5	**	10,0	Kontor, Industri
Stena Fastigheter	Göteborg, Mölndal, Partille	92	142 000	2,8	**	8,0	Kontor
Kefren Properties	Göteborg, Mölndal, Mölnlycke, Borås	35	330 000	6,5	**	8,5	Kontor, Lager/industri
Fastighets AB LE Lundberg	Göteborg, Mölndal	3	73 000	1,4	**	1,2	Kontor, Handel
Bygg-Göta	Göteborg	100	335 000	6,6	**	***	Kontor, Handel, Lager/industri

* Marknadsandelen är beräknad utifrån respektive fastighetsägares redovisade lokalarea i relation till den totala lokalarean i Göteborg som den är bedömd av Business Region Göteborg (≈5 100 000 kvm).

** Redovisar inte hyresintäkter.

*** Redovisar inte vakansgrad.

DE 10 STÖRSTA LOKALHYRESGÄSTERNA

Hyresgäst	Yta, kvm
Försäkringskassan	15 896
Göteborgs Kommun	14 797
Mölnlycke Health Care AB	13 684
SF Bio AB	13 355
Landsarkivet i Göteborg	11 000
Göteborgs Universitet	7 996
SCA Hygiene Products AB	7 600
Törnskogen Utbildning AB	6 285
Folkuniversitetet	6 270
Härryda Kommun	5 597
Summa	102 480

Total kommersiell yta är cirka 490 000 kvm.

PROJEKTLISTA AFFÄRSOMRÅDE FÖRETAG

NYPRODUKTION FÖRETAG

Projekt­möj­ligheter ny­pro­duk­tion	Region	Area, cirka kvm
Mölnlycke C	Göteborg	2 000
Solsten 1:110	Göteborg	1 500
Solsten 1:115	Göteborg	4 000
Solsten 1:126	Göteborg	17 000
Bagaregården 56:2-3	Göteborg	6 000
Gamlestaden 740:22	Göteborg	6 000
Skår 57:14	Göteborg	18 000
Gårda 52:11	Göteborg	5 000
Högsbo 2:2	Göteborg	10 000
Högsbo 5:7	Göteborg	4 000
Högsbo 34:21	Göteborg	5 000
Gaslyktan 9	Göteborg	14 000
Summa		92 500

OMBYGGNATION FÖRETAG

Större ombyggnadsprojekt färdigställda 2009

Stampen 5:6	Göteborg	2 000
Inom Vallgraven 26:8	Göteborg	1 200
Inom Vallgraven 25:1	Göteborg	240
Jungfrun 1, Bågskytten 1-2, Kräftan	Göteborg	300
Räknetabellen	Stockholm	1 100
Summa		4 840

Pågående ombyggnadsprojekt

Bagaregården 17:26	Göteborg	4 000
Lorensberg 57:8	Göteborg	1 500
Summa		5 500

Projekt­möj­ligheter ombyggnad befintliga fastigheter

Krokslätt 154:6	Göteborg	4 500
Avenyn	Göteborg	20 000
Summa		24 500



WALLENSTAMPROJEKT AFFÄRSOMRÅDE FÖRETAG

Nedan följer några av de utvecklingsprojekt vi arbetat med under året.



GAMLESTAN, GÖTEBORG

Hyresgäst: Flexlink

Läge: Byfogdegatan 11, Gamlestan

Färdigställs: Höst 2010

Storlek: 4 100 kvm, 2 850 kvm kontor och 1 250 kvm tillverkning.

På Byfogdegatan i tillväxtområdet Gamlestan skapar vi nya möjligheter för den ledande leverantören av produktionslogistik, Flexlink, som i september flyttar sitt huvudkontor hit. Den befintliga kontorsbyggnaden byggs om och kompletteras med en toppmodern tillverkningsenhet. Öppna, ljusa och yteffektiva lokaler med energieffektiva installationer sätter hållbar utveckling i fokus.



KUNGSGATAN, GÖTEBORG

Hyresgäst: Scandinfo

Läge: Kungsgatan 42, Inom Vallgraven

Färdigställd: Vår 2009

Storlek: 1 137 kvm kontor

Mitt på centrala Kungsgatan i Göteborg har marknadsundersökningsföretaget Scandinfo flyttat in i nya, fräscha lokaler. De ljusa, öppna kontorsytorna som har anpassats utifrån kundens önskemål angränsar till en härlig ljusgård med trivsamma gemensamhetsytor. På andra sidan ljusgården inbjuder moderna konferenslokaler till effektiva möten.



KUNGSSPORTSAVENYEN, GÖTEBORG

Hyresgäst: Säkra med flera

Läge: Kungssportsavenyen 37

Färdigställs: Sommar 2010

Storlek: 1 500 kvm kontor, totalt fyra avdelningsbara lokaler

På Göteborgs paradgata Kungssportsavenyen har vi utvecklat och varsamt renoverat en vacker gavelfastighet med anor från 1897. På våningsplan 3 flyttar Sveriges största oberoende försäkringsförmedlarkedja Säkra in i ljusa och moderna lokaler våren 2010. På övriga våningsplan skapas nya kontorslokaler med unika möjligheter för företag som vill etablera sig på en av Göteborgs mest centrala adresser.



KUNGSTORGET, GÖTEBORG

Hyresgäst: E-work

Läge: Kungstorget 11-12, Inom Vallgraven

Färdigställd: Höst 2009

Storlek: 180 kvm kontor

Mitt i pulsen, med direkt närhet till citykänslan har vi byggt om och anpassat lokaler för E-work som erbjuder specialiserade konsulter inom IT, teknik och verksamhetsutveckling. Stora fönsterpartier, ljusa färger, nybyggt pentry och fräscha ytskikt bidrar till en trivsamt miljö för Nordens ledande konsultmäklare.



LINNEOMRÅDET, GÖTEBORG

Hyresgäst: Hagakliniken

Läge: Första Långgatan 16, Linnéområdet

Färdigställd: Höst 2009

Storlek: 710 kvm vård

Mitt i Linnéområdet på Första Långgatan har vi byggt om och anpassat lokaler för Årets Företagare i Göteborg 2009, specialistläkare Ali Hajimirsadeghi som driver vårdcentralen Hagakliniken. Patienterna välkomnas i en totalrenoverad mottagning med ljusa färger och en skön belysning som har utformats i samarbete med kund.



VASASTAN, GÖTEBORG

Hyresgäst: Vittra utbildning med flera

Läge: Parkgatan 9-11, Vasastan

Färdigställd: Höst 2009

Storlek: 3 532 kvm utbildning, kontor

I den ståtliga byggnaden på Parkgatan i Vasastan har vi med hjälp av skickliga restauratörer varsamt renoverat den rikt dekorerade fastigheten med anor från 1898. Samtliga balkongens omfattande smidesarbete har renoverats, murverkets fogar har lagats, fönster har renoverats och målats, tegelstenar bytts ut och 2 800 skifferplattor lagts om i sitt ursprungliga mönster.

OM FASTIGHETSMARKNADEN

2009 genomfördes fastighetstransaktioner till ett värde om cirka 40 Mdr i Sverige. Transaktionsvolymen ökade successivt under året och de volymmässigt största transaktionerna genomfördes på Wallenstams geografiska marknader – Sveriges tre storstadsregioner.*

Totalt sett har transaktionsvolymen för 2009 minskat med 60 % jämfört med 2008. Aktiviteten och volymen tilltog avsevärt under slutet av året. Den kraftiga ökningen beror delvis på säsongsvariationer, men flera faktorer tyder på att botten på transaktionsmarknaden verkar ha passerats och att aktiviteten fortsätter att öka.*

AKTIVITET I STORSTADSREGIONERNA

Stockholms starka dominans avseende fastighetsaffärer dämpades successivt under året; stadens andel av den totala transaktionsvolymen 2009 uppgick till 46 % (45), medan Göteborg kraftigt ökade sin andel till en mer "normal" nivå 9 % (4).

Under fjärde kvartalet genomfördes några av de största affärerna i Göteborg. Jernhusen köpte i oktober Centralhuset vid Centralstationen och Wallenstam köpte tre cityfastigheter samt fastigheten Filmstaden Bergakungen.*

FÖRVÄRVS- OCH INVESTERINGSPOLICY

Wallenstams investeringspolicy innebär att vi i första hand ska genomföra investeringar på valda marknader och i områden där vi redan verkar. Investeringen ska göras genom förvärv eller nybyggnation av fastigheter med god utvecklingspotential.

FÖRSÄLNING TILL HYRESGÄSTER

Under 2009 har vi sålt sex fastigheter för cirka 511 Mkr och på så sätt realiserat nästan 34 Mkr i värdeökningar. Det motsvarar ett försäljningspris på cirka 7 % över värdering i genomsnitt. Samtliga fastigheter har sålts till bostadsrättsföreningar, se tabell sid. 45. Det är attraktivt för hyresgästerna att förvärva sina fastigheter.

Lägenheterna förvärvas till priser som jämfört med andrahandsmarknaden indikerar en attraktiv rabatt.

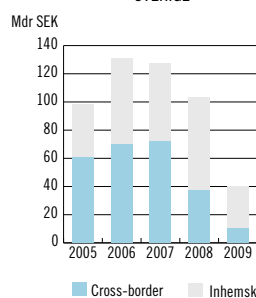
Vi förhandlar löpande med hyresgäster som vill förvärva sina fastigheter. Intresset är fortsatt stort och diskussioner pågår för närvarande med ett antal bostadsrättsföreningar.

VÄRDESKAPANDE FÖRVÄRV

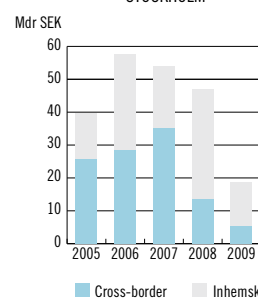
Vi är väl rustade för att kunna ta tillvara de affärsmöjligheter som uppstår i samband med marknadens svängningar. Under 2009 har vi förvärvat 13 fastigheter för 1 195 Mkr; nio av dessa utgjorde bostadsfastigheter och fyra kommersiella fastigheter. Bostadsfastigheterna omfattar totalt cirka 66 000 kvadratmeter och är belägna

*Jones Lang LaSalle (JLL)

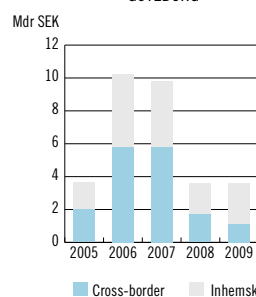
TRANSAKTIONSVOLYM – SVERIGE



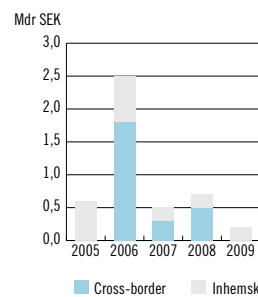
TRANSAKTIONSVOLYM – STOCKHOLM



TRANSAKTIONSVOLYM – GÖTEBORG



TRANSAKTIONSVOLYM – HELSINGBORG



Källa: Jones Lang LaSalle

i Älta, i tillväxtkommunen Nacka söder om Stockholm samt i Bergsjön nordost om Göteborg.

De fyra kommersiella fastigheterna på cirka 20 000 kvadratmeter ligger i Göteborgs attraktiva innerstadslägen. Mest känd är fastigheten Filmstaden Bergakungen på det så kallade Evenemangsstråket. De övriga fastigheterna är belägna på Kungsporsplatsen samt längs med Göteborgs paradgata Avenyn. Samtliga utgör ett mycket positivt komplement till vårt kommersiella bestånd.

Vi ser en god utvecklingspotential för förvärven och räknar med att genom förädling av fastigheterna kunna tillföra av framtida värdeökningar.

FRAMTIDA TREND

Enligt JLL kommer refinansierings- och finansieringsfrågorna, liksom kapitaltillgången, vara i fortsatt fokus under 2010 medan den generella ekonomiska återhämtningen kommer att spela en viktig roll för bland annat hyresmarknaden.

Fastigheter utgör fortfarande ett långsiktigt mycket attraktivt tillgångsslag – i synnerhet de mest attraktiva objekten med en låg riskprofil är populära bland institutionella investerare.

JLL anser också att bristen på högkvalitativa objekt fortsatt kommer att begränsa aktiviteten på marknaden och tvinga många investerare att vara

mer kreativa än tidigare. Wallenstam bedömer i likhet med JLL att transaktionsvolymerna under 2010 kommer att öka något jämfört med 2009.

WALLENSTAMS SÅLDA FASTIGHETER TILL BOSTADSRÄTTSFÖRENINGAR UNDER ÅRET

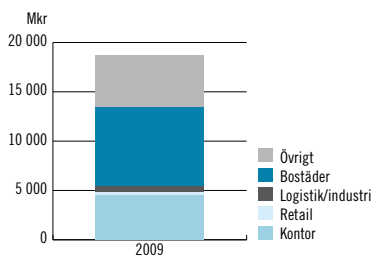
	Adress	Yta, kvm	Pris, kkr
Göteborg			
Olskroken 11:27	Svangatan 1-3, Övre Olskrokgatan 24-30	4 823	96 250
Stockholm			
Mastkorgen 8	Fågelsångsvägen 3-5	1 474	54 346
Oljan 27	Sågargatan 17	1 356	48 800
Pennteckningen 3	Gullmarsvägen 12	2 940	76 750
Smaragden 20	Kungsklippan 11-15, Parmmätargatan 15	6 637	199 000
Helsingborg			
Springposten 6	Norra Storgatan 14	2 014	16 862

ANTAL SÅLDA FASTIGHETER TILL BOSTADSRÄTTSFÖRENINGAR PÅ WALLENSTAMS MARKNADER**

	2009	2008
Stockholm	150	125
Göteborg	44	44
Helsingborg	15	15

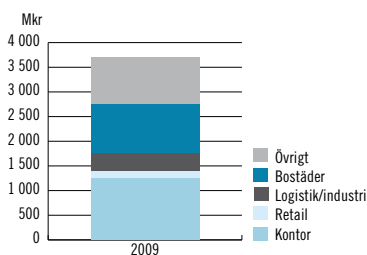
** Datscha, december 2009

TRANSAKTIONSVOLYM – STOCKHOLM/SEKTOR*

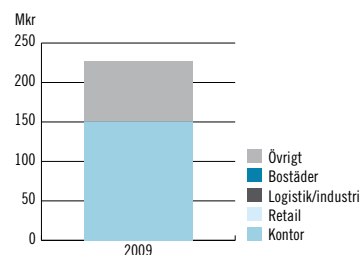


*Affärer >30 Mkr

TRANSAKTIONSVOLYM – GÖTEBORG/SEKTOR*



TRANSAKTIONSVOLYM – HELSINGBORG/SEKTOR*



Källa: Jones Lang LaSalle

FASTIGHETERNAS VÄRDE

Fastighetsaffärer är en av Wallenstams verksamhetsgrenar och god värderingskompetens finns inom bolaget. Fastigheternas värde uppgick vid årsskiftet till 20 728 Mkr.

FASTIGHETERNAS VÄRDE

Ett internt värderingsteam inom Wallenstam gör årligen ett stort antal värderingar, dels avseende det egna fastighetsbeståndet, dels för objekt som är aktuella för förvärv. Fastigheternas värde uppgick enligt vår interna värdering vid årsskiftet till 20 728 Mkr (18 881), motsvarande 17 033 kr/kvm (16 542).

Som underlag för bedömning av fastigheternas värde beaktar vi:

- Analyser av genomförda och icke genomförda fastighetsaffärer.
- Bedömning av avkastningskrav på respektive marknad.
- Bedömning av fastigheternas specifika förutsättningar med avseende på bland annat skick och läge.
- Analys av hyresnivåer, kontraktslängd, vakans- respektive hyresutveckling.
- Analys av befintliga hyresgäster.
- Förutsättningar på kreditmarknaden.

AVKASTNINGSKRAV

Det är vår uppfattning att avkastningskraven för kommersiella fastigheter generellt sett har ökat under 2009, främst i perifera lägen. Vi höjde därför avkastningskraven under första halvåret för delar av det kommersiella fastighetsbeståndet. Under hösten stabiliserades marknaden och avkastningskraven har därefter varit oförändrade. Sammantaget har avkastningskraven för våra kommersiella fastigheter höjts med 0,25-1,00 procentenheter.

För bostadsbeståndet inleddes året avvaktande, men under hösten har en del av föregående års värdenedgång återhämtats. Tillsammans med förbättrade driftnetton, främst genom ökade hyror, ökar värdet sammantaget på våra fastigheter.

VÄRDEFÖRÄNDRINGAR

Årets värdeförändring uppgår till 394 Mkr (-225) och beror i huvudsak på nedanstående faktorer.

	Mkr
Avkastningsförändring	-72
Kapitalisering av driftnettoförändring	546
Framtida investeringsbehov	-211
Färdigställda projekt	97
Realiserade värdeförändringar	34
Totalt värdeförändring	394

Värdeuppgången under 2009 var cirka 2 % där de största positiva värdeförändringarna noterades på bostäder i Stockholmsområdet och den största negativa på kommersiella fastigheter i mindre centrala lägen. Under sämre konjunkurläge är fastighetens unika förutsättningar i högre grad avgörande för dess värde. Större vikt läggs vid läge, standard och säkerhet i hyresintäkterna. Wallenstams fastighetsbestånd, med övervägande del bostäder i Stockholm, Göteborg och Helsingborg samt lokaler i attraktiva lägen i Göteborg, står sig väl värderingsmässigt.

FASTIGHETSKATEGORIER

Vi klassificerar och värderar våra fastigheter i olika värderingskategorier: förvaltningsfastigheter i drift och under ombyggnad. Vi har tidigare redovisat Wallenstams huvud- och regionkontor som rörelsefastigheter. Dessa har under 2009 klassificerats om till förvaltningsfastigheter då de utgörs av generella kontor. Föregående års avskrivningar redovisas bland realiserade värdeförändringar.

Våra förvaltningsfastigheter innehas i syfte att generera hyresinkomster och/eller värdestegring.

AVKASTNINGSKRAV FÖRVALTNINGSFASTIGHETER

Ort	Fastighetstyp	%
Göteborg	Bostäder	3,5-6,5
Stockholm	Bostäder	3,5-6,0
Helsingborg	Bostäder	3,5-6,5
	Kommersiella fastigheter	5,25-10,0

FASTIGHETS VÄRDE VID ANDRA AVKASTNINGSKRAV

	Mkr
1,0 %-enhet lägre	25 948
0,5 %-enhet lägre	23 014
Vår bedömning	20 728
0,5 %-enhet högre	18 889
1,0 %-enhet högre	17 373

VÄRDERINGSMODELL

I vår bedömning av fastigheternas värde används olika avkastningskrav för olika typer av fastigheter och områden. Värderingen görs uppdelat på bostads- och lokalyta, med olika avkastningskrav på respektive yta. En avkastningsvärdering innebär att varje enskild fastighets driftnetto divideras med avkastningskravet för den aktuella fastigheten. Det framräknade avkastningsvärdet jämförs sedan med aktuell prisstatistik för liknande objekt. Lägestillägg görs i de fall avkastningsvärdet avviker från ortspris.

Förvaltningsfastigheter som genomgår en omfattande ombyggnad värderas till värde före ombyggnad samt nedlagda kostnader för ombyggnadsprojektet. Omvärdering till marknadsvärde görs när byggnaden färdigställts eller när avgörande förutsättningar så som hyresnivå med säkerhet kunnat fastställas.

Omvärdering av nyproduktionsprojekt till marknadsvärde görs successivt så snart projektets förutsättningar såsom hyresintäkter är fastställda. Det bedömda marknadsvärdet belastas med återstående projektutgift samt ett riskpåslag på avkastningskravet om 0,5 procentenheter.

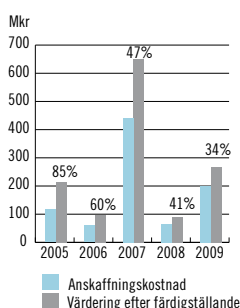
Mark- och byggrätter, på detaljplanerad mark värderas till marknadsvärde.

WALLENSTAMS VÄRDERINGSMODELL

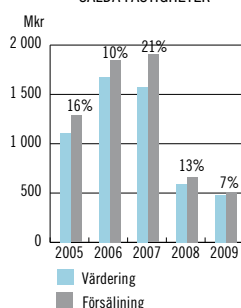
- + Hyresvärde
- Generell vakans om 3 % i det kommersiella beståndet
- Driftkostnader inklusive fastighets-skatt, exklusive administration
- = Driftnetto
- / Avkastningskravet för fastigheten
- = Fastighetens avkastningsvärde brutto
- Två årshyror för outhyrda ytor
- Planerade investeringar samt större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

Wallenstam har vid fastighetsförsäljningar under ett antal år regelmässigt fått priser i nivå med eller över värdering. Under 2009 har sex fastigheter sålts till priser som i genomsnitt översteg värdering med 7 %. I samband med varje kvartalsbokslut analyseras värdena och justeringar görs. Den interna värderingen fastställs av styrelsen och granskas av revisorerna i samband med årsbokslutet. Fastigheter som sålts och tillträtts efter bokslutsdatum men före rapport värderas till försäljningspris. Det bör dock understrykas att en fastighets verkliga värde är en realitet först då den säljs, varför en värdering alltid är en bedömning.

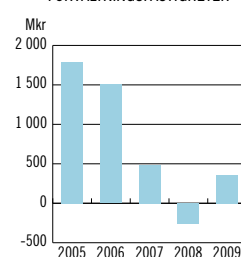
VÄRDETILLVÄXT PÅ NYPRODUKTION



FÖRSÄLJNINGSPRIS/VÄRDERING SÅLDA FASTIGHETER



OREALISERAD VÄRDEFÖRÄNDRING FÖRVALTNINGSFASTIGHETER





För att kunna växa hållbart behöver regionerna vi verkar i attraktiva stadskärnor, där befintliga värden tillvaratas och utvecklas.

VI VILL FÅ FRAM EN LOCKANDE STORSTADSMIX AV BESTÅENDE VÄRDEN – OCH DET ALLRA SENASTE

Stadsutveckling för oss handlar lika mycket om att förädla beståndet som att bygga nytt. Här är vi noga med att tillvarata kulturella och affärsmässiga värden. Tillsammans med staden vill vi utveckla fastigheter och områden utifrån samtidigt människors krav på bekvämlighet, funktion – och vad som är attraktivt. Exempel på detta är Avenyn 37, där vi under 2009 krönte vår fastighet från 1897 med ett storslaget penthousekontor med New Yorkisk loftkänsla och 180-gradig utsikt över det som aspirerar att bli en äkta, modern paradgata.

FINANSIELL STRATEGI

God tillgång till kapital är en grundläggande förutsättning för att utveckla ett framgångsrikt fastighetsbestånd. Verksamheten finansieras med en kombination av eget kapital, räntebärande skulder och övriga skulder.

Vår finansverksamhet är centraliserad till moderbolagets finansfunktion som fungerar som en internbank med ansvar för upplåning, cash management och finansiell riskhantering. För att optimera villkoren för låneportföljen med avseende på kostnader och hantering görs koncernens upplåning i huvudsak i moderbolaget. Säkerheter ställs i form av pantbrev i koncernens fastigheter.

EGET KAPITAL

Eget kapital uppgick till 8 454 Mkr (8 028) vid årsskiftet vilket motsvarade en soliditet på 37 % (40). Vi eftersträvar en balans mellan bra avkastning på eget kapital och en acceptabel risknivå. En soliditet överstigande 25 % har bedömts som lämplig med hänsyn till att kapitalbasen ska vara anpassad till risktagande, kapitalbindning och ställning i övrigt.

RÄNTEBÄRANDE SKULDER

De räntebärande skulderna utgjorde 53 % (51) av vår balansomslutning på bokslutsdagen. De räntebärande skulderna består av traditionell bankupplåning kombinerat med användande av räntederivat. Banklånen tillhandahålls av de större affärsbankerna i Sverige.

Vid årsskiftet uppgick de räntebärande skulderna till 12 185 Mkr (10 376).

FINANSPOLICY

Vår finanspolicy fastställs av styrelsen och prövas årligen. Finanspolicyn reglerar förhållandet mellan andelen rörliga respektive bundna lån. För att minimera refinansieringsrisken reglerar den även fördelningen mellan antalet långgivare samt förfallostrukturen på låneportföljen. Finanspolicyn syftar till att begränsa bolagets finansiella risker. Dessa utgörs i huvudsak av ränterisk, refinansieringsrisk och likviditetsrisk.

KAPITALBINDNING

Genom ett nära samarbete med våra banker är vi väl förberedda för att hantera förändringar av ränteläget. Utifrån vår finanspolicy arbetar vi aktivt med både ränte- och kapitalbindning för att uppnå en över tiden bra genomsnittlig räntenivå på låneportföljen och låg refinansieringsrisk för verksamheten. Tiden för kapitalbindningen bedöms efter prissättning och refinansieringsrisk på kapitalmarknaden i allmänhet och för Wallenstam i synnerhet. Avvägningen av dessa kriterier avgör kapitalbindningstidens längd.

De långfristiga räntebärande skulderna motsvarande 39 % (55) av de totala räntebärande skulderna. De kortfristiga räntebärande skulderna, lån med förfall inom 12 månader, motsvarade 61 % (45). Den genomsnittliga återstående räntebindningstiden uppgår till 29 månader (30). Uppföljning av bolagets räntekänslighet sker löpande.

SÄKERHETER

Wallenstam arbetar inte med covenantsavtal utan har traditionella lån med säkerhet i fastigheter. Finansiering av vindkraftsparker säkerställs genom överlåtelse av arrendeavtal samt pantsättning av aktier i vindkraftsbolag.

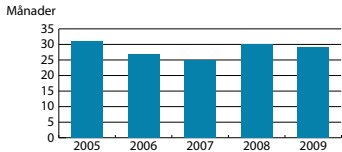
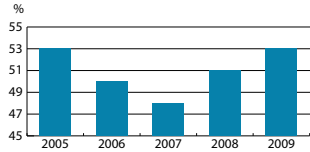
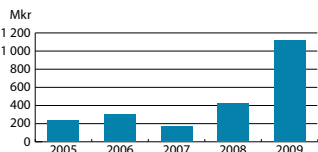
För att minimera valutaexponeringen får lån i utländsk valuta endast tas upp under förutsättning att de vid upplåningstillfället säkras på sådant sätt att valutarisken elimineras. Vi har idag inga lån i utländsk valuta.

RÄNTEBINDNING OCH DERIVAT

Räntekostnaden utgör vår enskilt största kostnadspost. Vi gör löpande en översyn av de olika formerna för upplåning av kapital som finns på marknaden. För oss har traditionell bankupplåning, kombinerat med ett användande av räntederivat, hittills varit den mest attraktiva upplåningsformen.

Den effektiva räntan för perioden uppgick till 3,93 % (4,56). På bokslutsdagen uppgick genomsnittsräntan till 3,87 % (4,23). Med den fördelning av räntebindningstider som gäller vid ingången av 2010 skulle en förändring av ränteläget med en procentenhet i början av året påverka våra räntekostnader med cirka 43 Mkr.

Wallenstam eftersträvar en stabil räntenivå som är bra över tiden. Sedan fem år tillbaka har den genomsnittliga räntebindningstiden legat i intervallet 25-31 månader och den genomsnittliga räntan mellan 3,87-4,26 %.

FINANSPOLICY	MÅL	UTFALL 2009												
<p>Reglera fördelningen mellan antalet långivare samt förfallostruktur på låneportföljen.</p>	<p>Säkerställa bolagets kort- och långsiktiga kapitalförsörjning. Anpassa den finansiella strategin efter bolagets verksamhet så att långsiktigt stabil kapitalstruktur uppnås.</p>	<p>Av den totala låneportföljen har 55 % en räntebindningstid överstigande ett år. (se tabell sid. 51).</p>												
BOLAGETS FINANSIELLA RISKER:	MÅL	UTFALL 2009												
<ul style="list-style-type: none"> Ränterisk 	<p>Portföljens utseende ska vara en avvägning av kort räntebindning för att minimera räntekostnaden och lång räntebindning för stabilitet i räntekostnaderna. Avvägningen bestäms av läget på räntemarknaden, tron på marknadens fortsatta utveckling och vår finansiella styrka. Vi arbetar för att säkerställa en för koncernen långsiktig bra genomsnittsränta.</p>	<p>Genomsnittlig återstående räntebindningstid uppgår till 29 månader (30). Uppföljning av vår räntekänslighet sker löpande.</p> <p style="text-align: center;">RÄNTEBINDNINGSTID</p>  <table border="1"> <caption>RÄNTEBINDNINGSTID (Månader)</caption> <thead> <tr> <th>År</th> <th>Månader</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>2005</td> <td>30</td> </tr> <tr> <td>2006</td> <td>27</td> </tr> <tr> <td>2007</td> <td>25</td> </tr> <tr> <td>2008</td> <td>30</td> </tr> <tr> <td>2009</td> <td>29</td> </tr> </tbody> </table>	År	Månader	2005	30	2006	27	2007	25	2008	30	2009	29
År	Månader													
2005	30													
2006	27													
2007	25													
2008	30													
2009	29													
<ul style="list-style-type: none"> Refinansieringsrisk 	<p>Arbeta aktivt för att nå en låg refinansieringsrisk och hög flexibilitet avseende räntebindning i förhållande till prissättning på marknaden. Uppnä bästa möjliga finansnetto inom givna riskramar.</p>	<p>Lånen uppgår per bokslutsdagen till 12 185 Mkr (10 376), vilket motsvarar en belåningsgrad på 53 %. Lånen löper utan valutarisk.</p> <p style="text-align: center;">BELÅNINGSGRAD</p>  <table border="1"> <caption>BELÅNINGSGRAD (%)</caption> <thead> <tr> <th>År</th> <th>%</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>2005</td> <td>53</td> </tr> <tr> <td>2006</td> <td>49</td> </tr> <tr> <td>2007</td> <td>47</td> </tr> <tr> <td>2008</td> <td>50</td> </tr> <tr> <td>2009</td> <td>53</td> </tr> </tbody> </table>	År	%	2005	53	2006	49	2007	47	2008	50	2009	53
År	%													
2005	53													
2006	49													
2007	47													
2008	50													
2009	53													
<ul style="list-style-type: none"> Likviditetsrisk 	<p>Likviditetsreserv för att ha en handlingsfrihet att genomföra investeringar och kunna fullgöra betalningsförpliktelser.</p>	<p>Disponibel likviditet, inklusive outnyttjade checkräkningskrediter, uppgår på bokslutsdagen till 1 117 Mkr (428).</p> <p style="text-align: center;">DISPONIBEL LIKVIDITET</p>  <table border="1"> <caption>DISPONIBEL LIKVIDITET (Mkr)</caption> <thead> <tr> <th>År</th> <th>Mkr</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>2005</td> <td>200</td> </tr> <tr> <td>2006</td> <td>300</td> </tr> <tr> <td>2007</td> <td>150</td> </tr> <tr> <td>2008</td> <td>400</td> </tr> <tr> <td>2009</td> <td>1100</td> </tr> </tbody> </table>	År	Mkr	2005	200	2006	300	2007	150	2008	400	2009	1100
År	Mkr													
2005	200													
2006	300													
2007	150													
2008	400													
2009	1100													

För att begränsa ränterisken har vi valt att arbeta med räntederivat, vilket är ett flexibelt och kostnads-effektivt sätt att förlänga lån med kort räntebindning. Ur ett kassaflö-desperspektiv är utfallet över tiden i princip samma som att uppta ett lån med fast ränta. Redovisningsmässigt, enligt redovisningsreglerna i IAS 39, ska räntederivatet marknadsvärderas vilket innebär att ett teoretiskt över-/undervärde uppstår om den avtalade räntan avviker från aktuell marknads-ränta vilket i sin tur påverkar resulta-tet. Under 2009 har omfattningen av säkringsredovisningen minskat vilket får till effekt att en allt större del av värdeförändringarna påverkar det redovisade resultatet.

Marknadsvärdet på Wallenstams räntederivat uppgick per boksluts-datum till 258 Mkr vilket motsvarade 2 % av bolagets räntebärande skulder.

LIKVIDITET

Wallenstam eftersträvar en god fram-förhållning avseende betalningsflö-den. Likviditetsprognoser uppdateras löpande i syfte att optimera kassahåll-ningen. Den disponibla likviditeten, inklusive outnyttjade checkräknings-krediter, uppgick på bokslutsdagen till 1 117 Mkr (428). För att öka handlings-friheten har vi valt att ha en större likviditetsreserv än tidigare, vilket ur ett cashflow-perspektiv inte är opti-malt men möjliggör att agera snabbt i förvärvssituationer.

RÄNTETÄCKNINGSGRAD

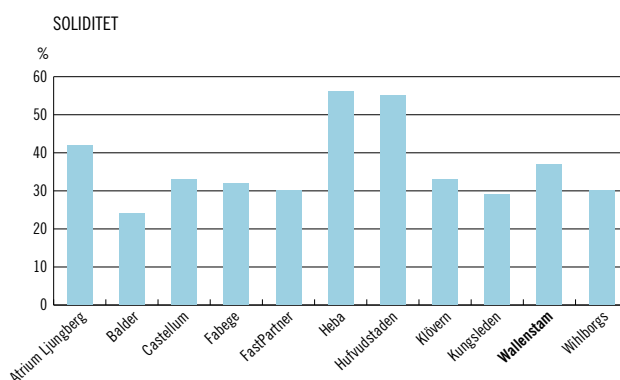
För att kunna absorbera förändringar i räntenivån är det viktigt att ha ett resultat som täcker nuvarande ränte-kostnad med marginal. En höjning av räntenivån medför vanligen en höjning även av hyresintäkterna men med en viss fördröjning. Wallenstam hade per årsskiftet en räntetäcknings-grad på 2,0 gånger (1,6).

SOLIDITET

En av våra ledstjärnor är att vi ska ha en soliditet som årligen överstiger 25 %. Per årsskiftet uppgick solidite-ten till 37 % (40). En soliditet översti-gande 25 % har bedömts som lämplig med hänsyn till att kapitalbasen ska vara anpassad till risktagande, kapital-bindning och ställning i övrigt.

BINDNINGSTID MEDELRÄNTOR

Intervall	Skuld, Mkr	Snitt-ränta, %	Andel, %
<3 mån	4 183	3,66*	34,33
>3 mån<=1 år	1 369	4,13	11,23
>1 år<=2 år	1 248	4,14	10,25
>2 år<=3 år	600	4,45	4,92
>3 år<=4 år	1 540	3,96	12,64
>4 år<=5 år	775	3,90	6,36
>5 år<=6 år	520	3,72	4,27
>6 år<=7 år	900	3,90	7,39
>7 år	1 050	3,61	8,62
Summa	12 185	3,87	100,00





Göteborgs innerstad har en lång tradition av samverkan mellan staden, fastighetsägarna och näringsidkarna. 8 maj 2009 skrevs ett avtal på för fortsatt utveckling av innerstadens kvarter.

**WALLENSTAM MED OCH BYGGER SKÖN GATUMILJÖ
OCH STARK HANDEL INOM VALLGRAVEN I GÖTEBORG**

2009 tog vi ett initiativ: att i ett samverkansprojekt bygga om torget vid Kungssportsplatsen mot Saluhallen till en av Göteborgs i särklass populäraste mötesplatser. På den öppnade ytan kan människor i vacker miljö flanera, mötas och fika. Södra Larmgatan är ett annat exempel där vi investerat för nya spännande verksamheter och attraktiv gatumiljö. På gång är Kyrkogatan och kvarteren kring Domkyrkan.

MÖJLIGHETER OCH RISKER

Allt företagande är förenat med någon form av risktagande. Ett fastighetsbolags risknivå styrs i huvudsak av vilken typ av fastigheter det äger samt var fastigheterna är belägna. Med ett attraktivt fastighetsbestånd minskar risken för hyresbortfall och värdenedgång i ett sämre konjunkturläge.

Wallenstam har tre kategorier av möjligheter och risker: förändring av kassaflöden, förändring av värden och övriga risker. Vi arbetar aktivt med att hantera och minimera dessa riskfaktorer genom förebyggande arbete.

MÖJLIGHETER OCH RISKER I KASSAFLÖDET

Vår belåningsgrad är låg och kassaflödet starkt. Detta i kombination med fastigheter i bra lägen, bra hyresgäster och en hög uthyrningsgrad ger oss en stabil grund i verksamheten.

Hyresintäkter – bostäder

Wallenstams bostadsbestånd är fullt uthyrt och bostadshyresintäkterna förhållandevis säkra och förutsägbara. Hyressättningen för bostäder styrs idag av bruksvärdesystemet som innebär att de kommunala bostadsbolagen har en normerande roll i prissättningen. Det gör att de påverkar de privata fastighetsägarnas möjligheter till att erbjuda sina kunder en mer individuell standard.

I november 2009 presenterade regeringen genom Mats Odell en departementspromemoria om allmännyttans framtid. Sammanfattningsvis innehåller den förslag om att de kommunala bostadsföretagen ska agera mer affärsmässigt än hittills och att deras hyresnormerande roll tas bort. Riksdagen tros fatta beslut i frågan

under 2010 och målet för regeringen är att förslagen ska vinna laga kraft den 1 januari 2011.

En mer efterfrågebaserad hyressättning ger ökade möjligheter till god hyresutveckling för våra bostadsfastigheter.

Prissättningen för nyproducerade bostäder är friare. För dessa accepteras en prissättning utifrån produktionskostnaden. Hyresöverenskommen gäller sedan i tio år, vilket ger en trygghet för att producera nya bostäder. Wallenstams nyproducerade bostäder är yteffektiva, vilket ger attraktiva hyror. Efterfrågan är väsentligt mycket större än utbudet i såväl Stockholm som Göteborg och Helsingborg.

Under rådande konjunkturläge ökar den generella efterfrågan på hyresrätter ytterligare. Risken för framtida vakanser i fastighetsbeståndet bedöms som liten.

Hyresintäkter – kommersiella lokaler

Av hyresintäkterna kommer cirka hälften från de kommersiella fastigheterna, som alla är välbelägna och består av en mix av kontor och butiker i city samt attraktiva kontor och lager i inarbetade företagsområden i närcentrum. Våra tio största lokalhyresgäster motsvarade vid årsskiftet 9 % av vårt totala hyresvärde eller 17 % av hyresvärdet i det kommersiella beståndet.

Cirka 90 % av vårt kommersiella fastighetsbestånd är beläget i Göteborgsregionen.

Hyresnivåer och vakanser påverkas av tillväxten i svensk ekonomi men också av nyproduktion. Under de senare åren har nyproduktionen

av kommersiella lokaler i Göteborg varit låg och efterfrågan stabil. Vår uthyrningsgrad i det kommersiella beståndet uppgår till 95 %, vilket är cirka 4 procentenheter högre än marknadens generella uthyrningsgrad för kontorslokaler.

Endast en mycket liten del av våra kommersiella hyresintäkter kan kopplas till de branscher som har påverkats mest av lågkonjunkturen. Däremot har flera kommersiella hyresgäster, som myndigheter och utbildningsföretag, istället haft ökade lokalbehov. Vi arbetar aktivt och nära kunderna med att erbjuda lokaler anpassade utifrån behov. Betalningsförmågan hos våra kommersiella hyresgäster har inte påverkats märkbart under året.

Göteborg har en bred bas av olika verksamheter i flera branscher, vilket ger en trygg grund för fortsatt framtida tillväxt för regionen. Våra hyresgäster utgörs till cirka 20 % av kommunala bolag eller statliga institutioner och verk.

Den vanligaste löptiden på ett nytecknat kontrakt är för närvarande tre år. Kontraktsporföljen ligger på marknadsmässiga nivåer. Under kommande år är 16 % av kontrakten möjliga för omförhandling. Den genomsnittliga återstående löptiden för de kommersiella kontrakten var per årsskiftet cirka fyra år.

Drift- och underhållskostnader

Vi arbetar aktivt med kostnadsuppföljning avseende driftkostnader och har väl utvecklade system för uppföljning. Kostnaderna för uppvärmning och fastighetsskatt är de enskilt största driftkostnaderna. Driftstatistik säkerställer rätt förbrukning.

Uppvärmningskostnaderna utgör cirka en fjärdedel av våra totala driftkostnader och vi arbetar konsekvent för att sänka dessa, delvis genom att bygga och renovera befintliga fastigheter med fokus på energieffektivitet. Utöver det arbetar vi aktivt med att stimulera hyresgästerna till att sänka sina driftkostnader bland annat genom individuell mätning av el och vatten.

I takt med att vår egen produktion av förnybar energi ökar kommer bolaget på sikt att bli mindre känsligt för förändringar i elpriset. Prisrisker som uppstår i svängningar i elpriset begränsas i elpolicyn.

Underhållskostnaderna följer de långsiktiga underhållsplaner som framtagits individuellt för varje fastighet. Wallenstams fastigheter är genomgående i gott skick. Förutom det löpande underhållet genomförs omfattande ombyggnationer i beståndet.

Säsongseffekter

Våra säsongseffekter utgörs främst av varierande driftkostnader som till stor del påverkas av vädret. Kostnaderna är som högst under kvartal ett och kvartal fyra då kostnaderna för fastigheternas uppvärmning ökar under de kalla vintermånaderna.

Finansnetto

Ett fastighetsbolags största enskilda kostnadspost är räntekostnaden. För att få en stabil räntekostnadsutveckling är en bra balans mellan en lång räntebindningstid som ger stabilitet och en kort som ger den lägsta räntekostnaden viktig.

Wallenstams finanspolicy reglerar vårt agerande på kreditmarknaden. Finanspolicyn fastställs årligen av styrelsen och analyseras löpande utifrån marknads förutsättningar. Vår låneportfölj består av lån med olika löptider och fördelning från olika kreditgivare.

Utifrån finanspolicyn arbetar vi aktivt med både räntebindning och kapitalbindning för att uppnå en över tiden bra genomsnittlig räntenivå på låneportföljen och låg refinansieringsrisk för verksamheten. Tiden för kapitalbindningen bedöms efter prissättning och refinansieringsrisk på kapitalmarknaden i allmänhet och för Wallenstam i synnerhet. Avvägningen av dessa kriterier avgör kapitalbindningstidens längd. Vi arbetar inte med covenantsavtal utan med traditionell upplåning med säkerhet i fastigheter. Finansiering av vindkraftsparker säkerställs genom överlåtelse av arrendeavtal samt pantsättning av aktier i vindkraftsbolag.

Den förändrade kreditmarknaden har påverkat bankerna och dess agerande, vilket bland annat resulterat i längre handläggningstider. Wallenstams nybyggnationsprojekt och större ombyggnationer startar inte förrän finansiering har säkerställts. För att ha en fortsatt stor handlingsfrihet har vi valt att ha en fortsatt hög likviditet. En hög likviditet är inte optimalt ur ett cash management-perspektiv men vi har bedömt handlingsfriheten som det medför som överordnad. Valutapolicyn styr vårt agerande med handel i utländsk valuta. För att minimera valutaexponeringen får lån i utländsk valuta

endast tas upp under förutsättning att de vid upplåningstillfället säkras på sådant sätt att valutarisken minimeras. Vi har idag inga lån i utländsk valuta. Wallenstam handlar el över elbörsen i Euro, men omfattningen av denna exponering är inte betydande. All handel med derivatinstrument ska utföras mot den underliggande låneportföljen. Räntederivat används för riskspridning samt i syfte att skydda den underliggande portföljen. I de fall ränteoptioner ställs ut, exempelvis vid användande av räntegolv, ska alltid ett motsvarande räntetak finnas så att risken minimeras. Wallenstam förväntar sig att Riksbanken kommer att höja reporäntan under hösten 2010, förutsatt att de tillväxtprognoser för Sverige och internationellt som föreligger infrias.

Skatteärenden

Skatteverket har beslutat att upptaxera ett bolag inom Wallenstam-koncernen till följd av andelsförsäljningar under 2006 och 2007 som enligt Skatteverkets uppfattning inte omfattas av reglerna om skattefrihet vid försäljning av så kallade näringsbetingade andelar. Den sammanlagda upptaxeringen uppgår till 1 473 Mkr innebärande ett skattekrav om 412 Mkr. Skatteverkets beslut har överklagats och anstånd har beviljats med betalning av den tillkommande skatten. Det är Wallenstams bestämda uppfattning att försäljningarna redovisats och deklarerats enligt gällande regelverk varför ingen reservering görs i Wallenstams balansräkning. Wallenstams uppfattning delas av externa jurister som analyserat

försäljningarna och Skatteverkets argumentation. Wallenstam räknar med att ärendena kommer att avgöras tidigast inom ett par år.

KÄNSLIGHETSANALYS

	Mkr
Hyresförändring bostäder, 1 %	8
Hyresförändring lokaler, 1 %	6
Förändring av driftkostnader, 1 %	5
Förändring av låneräntan 1 procentenhet	43
Vindår +/-10 %	7
Euro/Sek +/-50 öre	2

RISKER OCH MÖJLIGHETER I FÖRÄNDRADE VÄRDEN

Enligt redovisningsreglerna i International Financial Reporting Standards, IFRS, ska verkligt värde på koncernens tillgångar och skulder redovisas i balansräkningen och värdeförändringar över totalresultatet. Detta får till effekt att resultat och ställning blir mer volatil.

Wallenstams fastigheter finns på starka marknader i lägen där människor vill bo och arbeta. Vårt fastighetsbestånd är en väl avvägd kombination av bostadsfastigheter och kommersiella fastigheter i attraktiva lägen. I Göteborg har Wallenstam 55 % av sin totala yta. 40 % är beläget i Stockholm och resterande 5 % i Helsingborg. Delmarknaderna är stabila, med goda förutsättningar till en långsiktig positiv utveckling. Bostadsandelen ska över tid överstiga hälften av fastighetsbeståndet.

Fastigheterna värderas sedan länge av ett internt värderingsteam med god marknadskännedom. Vi gör årligen många värderingar både med avseende på det egna fastighetsbeståndet men även på objekt som är aktuella för

förvärv. Statistiken från genomförda försäljningar visar att vi alltid erhållit priser på samma nivå eller över värdering. Fastigheterna klassificeras och värderas i olika värderingskategorier. För mer information se sid. 46.

Efter en avvaktande transaktionsmarknad i början av året har marknaden börjat återhämta sig som en följd av mer positiva konjunktursignaler och förbättrade finansieringsmöjligheter. Förbättrade driftnetton och värdetillväxt i färdigställda projekt ökar sammantaget Wallenstams fastighetsvärde 2009.

Finansiella instrument

Vi använder finansiella instrument, bland annat ränteswappar, i syfte att begränsa ränterisker i låneportföljen samt för att på ett flexibelt sätt kunna påverka låneportföljens räntebindningstid. I de fall den avtalade räntan avviker från marknadsräntan, uppstår ett teoretiskt över- eller undervärde på de finansiella instrumenten. Värdeförändringen av låneportföljen redovisas över resultaträkningen men har ingen kassaflödespåverkan utan är endast en omvärdering i förhållande till aktuell marknadsränta.

KÄNSLIGHETSANALYS, FÖRÄNDRADE VÄRDEN

	Mkr
Förändrade avkastningskrav bostäder:	
-0,25 %-enheter	717
+0,25 %-enheter	-637
Förändrade avkastningskrav kommersiellt:	
-0,25 %-enheter	361
+0,25 %-enheter	-331
Förändrade marknadsräntor:	
Derivatinstrument +/-0,25 %-enheter	58

ÖVRIGT

Finansiering

En nödvändig resurs i Wallenstams verksamhet är tillgången till kapital. Utan en trygg kapitaltillförsel kan vi inte utveckla och expandera verksamheten i önskad omfattning. För att säkerställa tillgången av kapital har vi byggt upp ett långsiktigt samarbete med ett flertal banker. Det gör att vi kunnat säkra finansiering till attraktiva nyproduktionsprojekt, förvärv och en fortsatt vindkraftsutbyggnad.

Effektiv byggprocess

Vi har en effektiv ny- och ombyggnationsprocess vilket ger en kostnadseffektiv produktion. Med god kunskap och detaljstyrning i varje delmoment skapar vi förutsättningar att bygga bostäder som kan erbjudas till en rimlig hyra och samtidigt klara avkastningskravet på 7 %.

Markttillgång

Tillgång till mark är en väsentlig framgångsfaktor för att säkerställa nyproduktion. Vi har hittills under affärsplan 2012 sökt markanvisningar för cirka 7 500 lägenheter, både inom nya områden och för komplettering av befintligt bestånd. Samtliga sökta byggrätter är belägna i attraktiva lägen, vilket är en förutsättning för att uppnå våra kalkylkrav. Vi har även egen mark som är möjlig för nyproduktion om 70 000 kvm kommersiell yta.

Kompetent och engagerad personal

En framgångsfaktor för Wallenstam är att kunna attrahera kompetent och engagerad personal. Detta uppnås ge-

nom en god arbetsmiljö och attraktiva arbetsvillkor. Våra medarbetare deltar kontinuerligt i kompetenshöjande program som skapar utrymme för såväl individens som bolagets utveckling.

Miljörisker

Vi undersöker och identifierar kontinuerligt eventuella miljörisker i våra fastigheter så som exempelvis PCB och radon. Skulle eventuella miljörisker förekomma i fastigheterna upprättas omedelbart handlingsplaner för att åtgärda dessa.

SAMMANFATTNING AV MÖJLIGHETER OCH RISKER

Sammanfattningsvis kan vi konstatera att även om det finns risker med olika delar inom verksamheten så överväger möjligheterna. Vår riskhantering utgår från att säkerställa de faktorer som är väsentliga för bolagets långsiktiga utveckling:

- Attraktivt fastighetsbestånd
- Tilltalande hyror
- Kundnära förvaltning
- Finansiering
- Effektiv byggprocess
- God mark tillgång
- Kompetent och engagerad personal

Sammantaget ser vi positivt på utvecklingen och räknar med att kunna arbeta vidare mot målen i den fastlagda affärsplanen.



AKTIEFAKTA

Wallenstamaktien har haft en mycket positiv utveckling under året och ökat med 91 %. Vid millennieskiftet stod Wallenstamaktien i 9,40 kr och på 00-talets sista handelsdag noterades aktien på 128,75 kr. B-aktien är registrerad på Nasdaq OMX Stockholm, Mid Cap-listan.

Under 2009 har OMXS-index stigit med 47 % och Carnegies fastighetsindex med 26 %. Wallenstams aktiekurs har utvecklats positivt under 2009 och steg under året med 91 %. Vid årets slut var aktiekursen 128,75 kr (67,50). Totalt omsattes drygt 13 miljoner (10) Wallenstamaktier till ett värde av 1 183 Mkr (1 024). Årets högsta betalkurs var 129,50 kr och lägsta 63 kr.

Under 2009 gjordes avslut i aktien med en genomsnittlig omsättning av cirka 50 000 aktier (41 000) per dag. Vid utgången av år 2009 uppgick Wallenstams börsvärde till 7 596 Mkr (3 983).

UTDELNINGSPOLICY

Styrelsens grundprincip och Wallenstams utdelningspolicy är att det redovisade resultatet i första hand ska återinvesteras i rörelsen för en fortsatt utveckling av fastighetsbeståndet och en ökad substansstillväxt i bolaget. Styrelsens ambition är dock att upprätthålla en långsiktig och stabil utdelning över tiden. Vid bedömning av utdelningens storlek ska hänsyn tas till bolagets investeringsbehov, konsolideringsbehov och ställning i övrigt samt bolagets framtida utveckling. Det utdelningsbara beloppet kan dock aldrig överstiga realiserat resultat efter skatt. Mot bakgrund av Wallenstams starka finansiella ställning föreslår styrelsen en höjd utdelning till 3,25 kr per aktie (3,00).

AKTIEKAPITAL

Aktiekapitalet i Wallenstam uppgår till 118 Mkr, fördelat på 5 750 000 A-aktier (tio röster per aktie) och

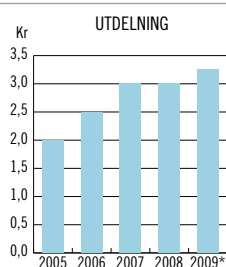
53 250 000 B-aktier (en röst per aktie). Av dessa B-aktier är 709 783 st. återköpta per bokslutsdagen. Antalet utestående aktier uppgick till 58 290 217 (58 547 652).

AKTIEÄGARSTRUKTUR

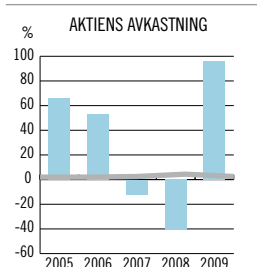
Vid årsskiftet uppgick antalet aktieägare till 6 070. Hans Wallenstam (inklusive bolag och familj) som är Wallenstams huvudaktieägare äger 58 % av rösterna och 21 % av kapitalet. Andelen institutionellt ägande uppgick vid årsskiftet till 37 % av kapitalet och 26 % av rösterna. Utlandsägandet uppgick till 5 % av kapitalet och 3 % av rösterna.

ÅTERKÖP

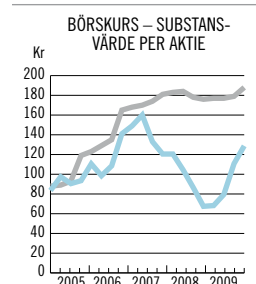
Wallenstam har i enlighet med årsstämans beslut möjlighet att förvärva upp till 10 % av utestående B-aktier. Sedan starten har vi återköpt aktier motsvarande cirka 35 % av det ursprungliga antalet. Under 2009 har



* Föreslagen utdelning 2009.



■ Totalavkastning
■ Direktavkastning



— Substansvärde per aktie
— Börskurs

257 435 aktier återköpts, till en genomsnittskurs om 120,41 kr. Wallenstams styrelse kommer att föreslå motsvarande mandat vid 2010 års stämma. Återköp är en aktieägarvänlig åtgärd som är bra när aktiekursen understiger substansvärdet och på så sätt fördelar övervärdet till aktieägarna.

SUBSTANSVÄRDE

Substansvärdet beräknas på eget kapital, där tillgångar och skulder enligt IFRS är värderade till verkligt värde. Till eget kapital läggs den totala uppskjutna skatteskulden eftersom skattebelastningen kan variera i och med att Wallenstam säljer fastigheter både direkt och via bolag. Substansvärdet uppgick den 31 december 2009 till 188 kr per aktie (176), vilket indikerar en rabatt i aktien om 32 %. En

prisförändring på +/-10 % av fastigheternas värde motsvarar ett förändrat substansvärde på cirka 36 kr per aktie.

INFORMATION OCH KONTAKTER MED AKTIEMARKNADEN

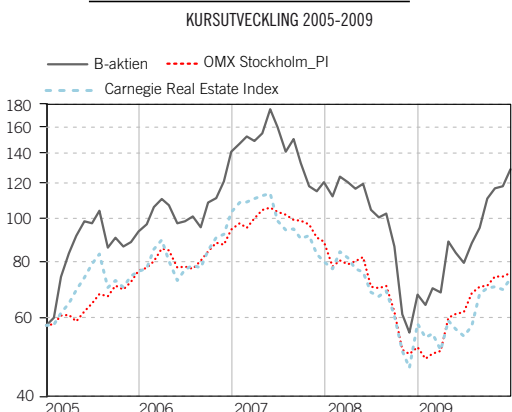
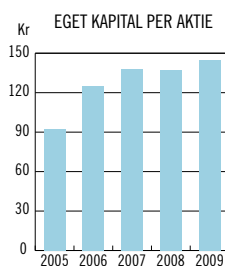
Vi eftersträvar att lämna snabb, utförlig och tydlig information till aktiemarknaden och tillgodose de lagar och föreskrifter som finns inom området. Utöver att uppfylla börskontraktet har vi som ambition att ta intryck från organisationer och branschmedia, som exempelvis Aktiespararna. Finansiell information lämnas i första hand i årsredovisning, bokslutskommuniké och i tre delårsrapporter. Årsredovisningen skickas endast ut till de aktieägare som önskar. Delårsrapporter och pressmeddelanden distribueras till

intressenter och media via e-post och fax. Prenumeration kan beställas på vår hemsida: www.wallenstam.se/prenumerationservice.

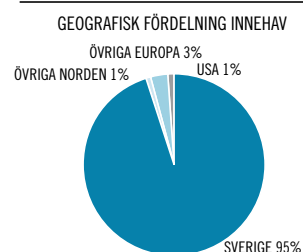
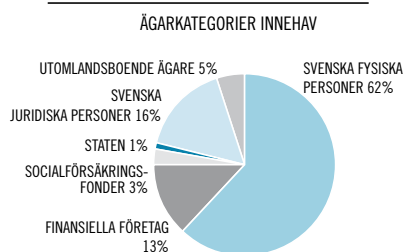
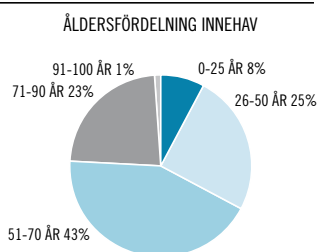
FÖRETAGSPRESENTATIONER

Under ett verksamhetsår arrangerar Wallenstam regelbundna träffar med aktieägare, analytiker, aktieägarrepresentanter och investerare. Vi har vid ett flertal tillfällen under 2009 presenterat Wallenstam för analytiker, investerare samt medlemmar i Aktiespararnas riksförbund.

Presentationer från årsstämma och kapitalmarknadsdagar finns tillgängliga på www.wallenstam.se.



STATISTIK ÖVER WALLENSTAMS AKTIEÄGARE



AKTIEÄGARINNEHAV 2009-12-31

	A-aktier	B-aktier	Kapital, %	Röster, %
Hans Wallenstam med bolag och familj	5 750 000	6 870 000	21,39	58,12
Familjen Agneta Wallenstam		4 770 000	8,08	4,31
Familjen Anders Berntsson		3 434 475	5,82	3,10
Familjen Henric Wiman		2 314 500	3,92	2,09
Bengt Norman med bolag		2 230 000	3,78	2,01
AMF Försäkring och fonder		2 000 000	3,39	1,81
Familjen U Wallenstam		1 467 190	2,49	1,32
Livförsäkringsbolaget Skandia		1 333 647	2,26	1,20
Familjen Brandström med bolag		1 164 800	1,97	1,05
Christian Wallenstam Berntsson		915 000	1,55	0,83
Övriga ägare		26 040 605	44,15	23,52
Totalt	5 750 000	52 540 217		
Återköpta egna aktier		709 783	1,20	0,64
Registrerade aktier	5 750 000	53 250 000		
Totalt registrerade		59 000 000	100	100
Summa utestående aktier		58 290 217		
Utlandsägda aktier, %			5	3
Juridiska personer, %			37	26

AKTIEKAPITALET UTVECKLING

År	Emission	Förändring av aktiekapital, kr	Aktiekapital, kr	Antal aktier	Nominellt värde, kr
1960	Ursprungligt aktiekapital		200 000	200	1 000
1984	Fondemission 9:1	1 800 000	2 000 000	2 000	1 000
1984	Split 1000:1		2 000 000	2 000 000	1
1984	Nyemission 1:2 till 32 kr	1 000 000	3 000 000	3 000 000	1
1986	Fondemission nom. 1 till 10 kr	27 000 000	30 000 000	3 000 000	10
1986	Nyemission 1:3 till 75 kr	10 000 000	40 000 000	4 000 000	10
1987	Fondemission 1:1	40 000 000	80 000 000	8 000 000	10
1995	Nyemission apport till 43 kr	109 302 320	189 302 320	18 930 232	10
2000	Aktieinlösen	-9 396 690	179 905 630	17 990 563	10
2001	Återköp/Indragning	-7 376 200	172 529 430	17 252 943	10
2002	Återköp/Indragning	-11 363 000	161 166 430	16 116 643	10
2003	Återköp/Indragning	-13 115 000	148 051 430	14 805 143	10
2004	Återköp/Indragning	-10 051 430	138 000 000	13 800 000	10
2005	Split 5:1		138 000 000	69 000 000	2
2005	Återköp/Indragning	-7 000 000	131 000 000	65 500 000	2
2006	Återköp/Indragning	-3 000 000	128 000 000	64 000 000	2
2007	Återköp/Indragning	-4 000 000	124 000 000	62 000 000	2
2008	Återköp/Indragning	-6 000 000	118 000 000	59 000 000	2

JÄMFÖRELSE MED ANDRA BÖRSNOTERADE FASTIGHETS BOLAG

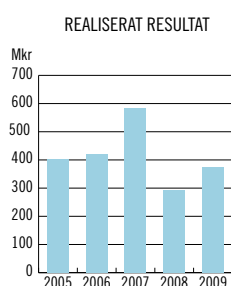
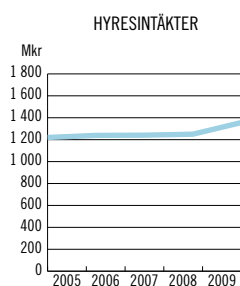
	Börskurs, kr/aktie 2009-12-31	Börsvärde, Mkr 2009-12-31	Genomförda återköp aktier under 2009*	Kurs-utveckling 2009, %	Resultat efter skatt, kr/aktie	P/E-tal	Föreslagen utdelning, kr/aktie	Direkt-avkastning, %	Total avkastning, %
Atrium Ljungberg	67,00	8 926	-	7	1,4	47	2,25	3	11
Balder	75,00	1 904	-	79	13,2	6	-	-	79
Castellum	72,50	12 471	-	19	1,0	74	3,50	5	25
Fabege	45,20	7 653	-	51	2,6	17	2,00	4	57
FastPartner	31,80	1 708	-	73	0,7	47	2,00	6	84
Heba	55,00	2 270	-	12	3,6	15	1,00	2	14
Hufvudstaden	54,25	11 463	-	-2	-1,7	-31	2,10	4	2
Klövern	22,90	3 814	-	26	1,5	15	1,25	5	33
Kungsleden	49,20	6 716	-	-9	1,8	27	3,75	8	-2
Wallenstam	128,75	7 596	0,4	91	8,4	15	3,25	3	96
Wihlborgs	132,50	5 092	-	33	13,4	10	6,75	5	39

Källa: Respektive bolags bokslutskommuniké 2009. * Återköp under året i förhållande till totalt antal aktier.

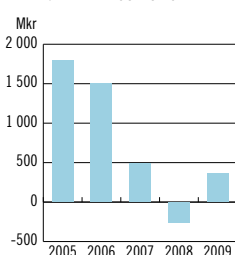
FLERÅRSÖVERSIKT

Koncernen i sammandrag 2005–2009

Mkr	2009	2008	2007	2006	2005
RESULTATRÄKNING I SAMMANDRAG					
Hysesintäkter	1 356	1 250	1 241	1 239	1 220
Driftkostnader	-471	-440	-437	-463	-440
Förvaltnings- och administrationskostnader	-161	-181	-178	-200	-179
Övriga rörelseintäkter och rörelsekostnader	18	12	28	19	6
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	394	-226	782	1 690	1 940
Rörelseresultat	1 136	416	1 436	2 286	2 547
Finansiella intäkter	33	14	20	9	8
Finansiella kostnader	-426	-429	-387	-378	-374
Värdeförändring derivatinstrument	-86	-78	7	-10	11
Resultat före skatt	657	-77	1 076	1 907	2 192
Skatt	-168	445	-68	100	-557
Resultat efter skatt	489	368	1 008	2 007	1 635
BALANSRÄKNING I SAMMANDRAG					
Fastigheter	20 728	18 881	18 725	18 930	16 986
Vindkraftverk	695	416	141	57	-
Övriga anläggningstillgångar	467	523	558	419	83
Finansiella derivatinstrument	16	4	99	49	7
Omsättningstillgångar	948	425	225	309	254
Summa tillgångar	22 854	20 249	19 747	19 764	17 330
Eget kapital	8 454	8 028	8 257	7 734	5 902
Uppskjuten skatt	1 379	1 146	1 673	1 622	1 749
Räntebärande skulder	12 185	10 376	9 468	9 871	9 136
Finansiella derivatinstrument	283	339	8	60	169
Ej räntebärande skulder	553	360	341	477	375
Summa eget kapital och skulder	22 854	20 249	19 747	19 764	17 330
KASSAFLÖDESANALYS I SAMMANDRAG					
Kassaflöde från den löpande verksamheten	501	205	152	294	92
Kassaflöde från investeringsverksamhet	-1 700	-587	700	-293	-1 032
Kassaflöde från finansiering	1 620	617	-959	70	796
Förändring likvida medel	422	235	-107	71	-144
Disponibel likviditet	1 117	428	176	305	235

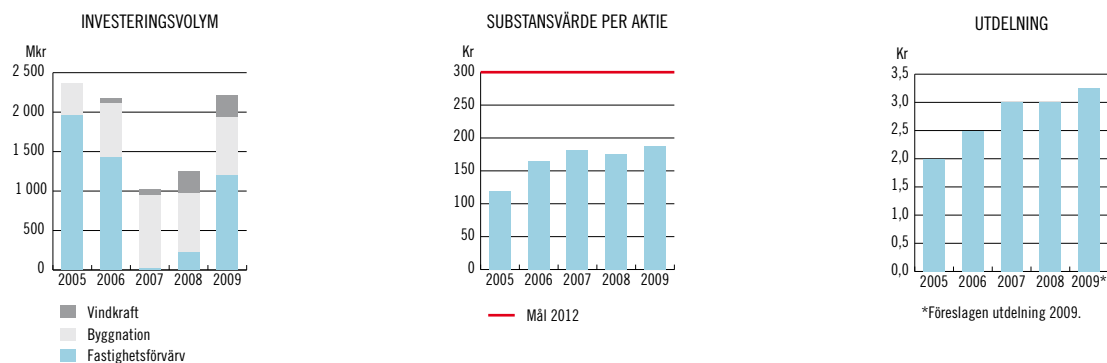


**OREALISERAD VÄRDEFÖRÄNDRING
FÖRVALTNINGSFASTIGHETER**



Mkr	2009	2008	2007	2006	2005
NYCKELTAL					
Resultat					
Rörelseresultat	1 136	416	1 436	2 286	2 547
Resultat efter skatt	489	368	1 008	2 007	1 635
Realiserat resultat	375	292	582	419	403
Överskottsgrad, %	65	65	65	63	64
Fastighet					
Förvärv av fastigheter	1 195	220	13	1 420	1 961
Byggnadsinvesteringar	737	750	926	693	400
Försäljningsintäkter fastigheter	511	670	1 944	1 673	1 373
Uthyrningsgrad – hyresvärde, %	98	98	99	98	97
Uthyrningsgrad – yta, %	98	98	99	98	96
Antal kvm	1 217	1 138*	1 141	1 239	1 259
Bedömt marknadsvärde per kvm, kr	17 033	16 542	16 411	15 231	13 478
Finansiering					
Eget kapital	8 454	8 028	8 257	7 734	5 902
Substansvärde	10 931	10 298	10 808	9 356	7 651
Soliditet, %	37	40	42	39	34
Räntabilitet på eget kapital, %	6,0	4,5	12,5	30,4	32,6
Räntabilitet på totalt kapital, %	5,0	1,8	7,4	12,2	15,9
Belåningsgrad, %	53	51	48	50	53
Räntetäckningsgrad, ggr	2,0	1,6	2,6	2,1	2,0
Skuldsättningsgrad, ggr	1,4	1,3	1,1	1,3	1,5
Fastigheternas direktavkastning, %	4,5	4,3	4,3	4,3	5,0
Fastigheternas totalavkastning, %	6,3	2,9	6,9	12,5	16,4
Genomsnittlig räntebindningstid, månad	29	30	25	27	31
Genomsnittlig ränta per 31 december, %	3,87	4,23	4,26	4,26	3,96
Antal anställda	163	159	157	144	125
DATA PER AKTIE (kr), utspädningseffekt finns ej					
Resultat efter skatt	8,4	6,3	16,5	31,8	24,4
Kassaflöde från den löpande verksamheten	8,6	3,5	2,5	4,7	1,4
Kassaflöde	7,2	4,0	-1,7	1,1	-2,2
P/E tal, ggr	15,4	10,8	7,3	4,4	3,8
Eget kapital	145	137	138	125	92
Substansvärde	188	176	181	165	119
Börskurs vid årets slut	128,75	67,50	120,50	141,00	93,50
Börskurs/eget kapital, %	89	49	87	113	102
Börskurs/substansvärde, %	68	38	67	85	79
Utdelning (föreslagen utdelning 2009)	3,25	3,00	3,00	2,50	2,00
Direktavkastning, %	2,5	4,4	2,5	1,8	2,1
Antal utestående aktier i tusental per balansdag	58 290	58 548	59 699	62 109	64 304
Genomsnittligt antal utestående aktier	58 461	58 919	61 231	63 128	66 879

* Justerad efter ommätning



Ett gemensamt mål för städerna Stockholm, Helsingborg och Göteborg är att vara fossilfritt år 2050.

**WALLENSTAM 17 % SJÄLVFÖRSÖRJANDE PÅ
FÖRNYBAR ENERGI DECEMBER 2009**

Vi har som mål att vara självförsörjande på förnybar energi på månadsbasis 2012 och är i full gång med vindprojekt i olika faser. Under 2009 byggde vi fem vindkraftverk i Stentjärnåsen, ett projekt vi drivit från ax till limpa. Stentjärnåsens vindpark uppfyller driftsatta 10 % av vårt mål.



FINANSIELL RAPPORTERING

Förvaltningsberättelse	64
Koncernens resultaträkning	70
Koncernens balansräkning	71
Koncernens förändring eget kapital	72
Koncernens kassaflödesanalys	73
Koncernens redovisningsprinciper och noter	74
Moderbolagets resultaträkning	88
Moderbolagets balansräkning	89
Moderbolagets förändring eget kapital	90
Moderbolagets kassaflödesanalys	91
Moderbolagets redovisningsprinciper och noter	92
Revisionsberättelse	98
Bolagsstyrningsrapport	99

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen och verkställande direktören för Wallenstam AB (publ), org nr 556072-1523, avger härmed följande årsredovisning och koncernredovisning för 2009.

ÄGARFÖRHÅLLANDE OCH BÖRSNOTERING

Wallenstam AB är noterat på Nasdaq OMX Stockholm, Mid Cap-listan. Bolaget har cirka 6 000 aktieägare, varav andelen aktier ägda av juridiska personer uppgår till cirka 37 % av kapitalet och 26 % av rösterna. Utlandsägandet uppgår till 5 % av kapitalet och 3 % av rösterna. Huvudägaren Hans Wallenstam med familj och bolag äger cirka 21 % av kapitalet och 58 % av rösterna. Styrelsen har sitt säte i Göteborg och huvudkontorets besöksadress är Kungssportsavenyen 2 i Göteborg.

AFFÄRSIDÉ

Wallenstams affärsidé är att köpa, bygga, utveckla samt sälja fastigheter i utvalda storstadsregioner med långsiktig hållbarhet för människor och företag.

VERKSAMHET OCH ORGANISATION

Wallenstam har cirka 160 anställda. Huvudkontoret är beläget i Göteborg. Wallenstam är organiserat i två affärsområden: Bostad och Företag. Staber inom administration, ekonomi, finans med flera stöttar affärsområdena medan stab utveckling ansvarar för ny- och ombyggnation av fastigheter samt utveckling av vindkraftsprojekt.

Wallenstam har ett väl koncentrerat och centralt beläget fastighetsbestånd i några av Sveriges mest expansiva orter: Stockholm, Göteborg och Helsingborg. Affärsområde Bostads verksamhet bedrivs i tre regioner: Stockholm, Göteborg och Helsingborg. Bostad förvaltar cirka 10 500 lägenheter. Affärsområde Företags verksamhet bedrivs i Göteborg. Företag har cirka 2 200 lokalavtal. Av Wallenstams totala fastighetsvärde om cirka 21 Mdr utgör andelen bostäder omkring 60 %, resterande cirka 40 % utgörs av kommersiella fastigheter. Wallenstamkoncernen äger och förvaltar cirka 1 217 000 kvm fördelat på cirka 300 fastigheter.

MÅL 2012

Wallenstam styr verksamheten utifrån affärsplaner, mål och strategier. Målen fastställs i affärsplanen av styrelsen och delas upp i finansiella mål och verksamhetsmål (ledstjärnor). Förmågan att uppfylla mål och på så sätt leverera ett utlovat resultat är en viktig parameter i hur Wallenstam blir bedömt av sina intressenter.

MÅL FÖR VERKSAMHETEN 2012

Substansvärde per aktie ska överstiga 300 kr.

WALLENSTAMS LEDSTJÄRNOR

- Soliditeten ska årligen överstiga 25 %.
- Uthyrningsgraden i det kommersiella beståndet ska årligen överstiga 95 %.
- Under perioden ska 2 500 nya lägenheter produceras till en direktavkastning som överstiger 7 %.
- Wallenstam ska ha en energiproduktion från förnybar energi som täcker eget och kunders behov räknat på kWh månadsbehov.
- En fortsatt positiv utveckling av verksamhetsresultatet.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

2009 har varit ett spännande år för Wallenstam. Samtliga verksamhetsgrenar har kunnat utvecklas i linje med affärsplanens ambition trots en turbulent finansmarknad.

Totalt har Wallenstam förvärvat fastigheter för 1 195 Mkr (220) under året. I början av januari tillträdde fem bostadsfastigheter med 556 lägenheter samt del av en exploateringsfastighet i Älta utanför Stockholm. I augusti förvärvades 172 lägenheter i Bergsjön, Göteborg. Under året har fyra kommersiella fastigheter med centrala lägen i Göteborg förvärvats: fastigheten Filmstaden Bergakungen längs med evenemangsstråket och tre kommersiella fastigheter på Kungssportsplatsen samt längs Avenyn.

Under hösten slutfördes förhandlingar om ett större bostadsbestånd med 454 lägenheter i Sollentuna, dessa fastigheter tillträdde under april 2010.

Wallenstam har 2009 genomfört sex fastighetsförsäljningar om totalt 511 Mkr (670), samtliga till bostadsrättsföreningar.

Wallenstams offensiva satsning på nybyggnation har fortsatt. Under 2009 hade Wallenstam över 500 lägenheter i produktion. I maj månad togs första spadtaget för 267 hyresrätter på Kungsholmen i Stockholm. I anslutning till det tillkännagavs en avsiktsförklaring tillsammans med Stockholms stad som innebär att Wallenstam är prioriterat när det gäller markanvisningar för nyproduktion av hyresrätter i Stockholm. I Stärtered utanför Göteborg startade i december nybyggnationen av 59 energieffektiva lägenheter, lägenheterna kommer att ha ett energibehov som är en halvering av de krav som Boverkets byggregler kräver.

Intresset för Wallenstams nybyggnation är stort. Under 2009 har både lägenheterna i Hammarby Sjöstad, Stockholm och Högsbo, Göteborg färdigställts och bidragit till att skapa nya hem för 198 familjer. Samtliga av Wallenstams nyproduktionsprojekt uppfyller Wallenstams kalkylkrav på en avkastning om 7 %. Sammantaget har 737 Mkr (750) investerats i ny- och ombyggnation.

I befintligt bestånd har 408 Mkr (606) investerats i ombyggnation och förädling.

Arbetet med att etablera vindkraftverk har fortsatt och under 2009 har Wallenstam investerat 290 Mkr (278) i vindkraft. I slutet av mars kompletterades vindkraftsparkerna Susan H. (Hörby) och Rose-Marie G. (Lyngby) med ytterligare var sitt verk. Och i april månad driftsattes vindkraftsparken Anders A.

(Silkomhöjden) i Dalarna. Vid årsskiftet hade Wallenstam elva vindkraftverk i drift med en total effekt om 16,7 MW. Vindkraftsparken Stentjärnåsen i Jämtland beräknas vara i full drift i början av 2010. Utöver dessa pågår ett stort antal vindkraftsprojekt som befinner sig i olika utvecklingsfaser.

HÅLLBARHETSARBETE

Wallenstam engagerar sig i samhällsutveckling och viktiga frågor för ett långsiktigt hållbart samhälle. Exempel på detta är ett engagerat miljöarbete och sunda, trygga bostadsområden, ett arbete som resulterade i att Wallenstam 2009 förädrades med Ickevaldsfondens företagspris. Priset är en uppmuntran för ett målmedvetet och konstruktivt arbete för att minska risken för våld och skapa trygghet för de boende i Wallenstams bostadsområden.

Arbetsättet innebär starkt kundfokus som präglas av omsorg för människa och miljö. Wallenstams hållbarhetsarbete planeras, genomförs och följs upp utifrån en koncerngemensam policy. Det dagliga arbetet styrs av respektive affärsområde. I arbetet med att minska Wallenstams miljöpåverkan har de viktigaste miljöpåverkande aktiviteterna identifierats inom en rad miljöområden. För varje miljöområde har övergripande miljömål formulerats. Wallenstams nybyggnation har i grundutförande en energiåtgång på 74 kWh/kvm, vilket är lägre än kraven för såväl GreenBuilding som lågenergihus. Individuell mätning av el och vatten är standard i all vår nybyggnation. Ett exempel är det stora energieffektiviseringsarbete som Wallenstam startade i fastigheten Bergen 1 i Husby, Stockholm; en investering med hjälp av bland annat bergvärme, kompaktsolfångare, effektiv ventilationsåtervinning och avloppsvärmeväxlare kommer att minska energiåtgången för fastigheten med cirka 80 %, vilket motsvarar årsförbrukningen av värme för cirka 175 villor. Därutöver har ett utökat samarbete med Renova inletts för att möjliggöra skräddarsydda lösningar inom avfall och återvinning för Wallenstams lokalyresgäster i Göteborg.

Wallenstam strävar efter att vara en aktiv samhällsmedborgare på de orter där verksamheten bedrivs och vill på olika sätt bidra till ökad trivsel och trygghet i städerna. En hjärtefråga för Wallenstam är att medverka till bra sysselsättning för ungdomar. Med hjälp av de klubbar Wallenstam sponsrar arrangeras idrottskolor där barn och ungdomar kan få pröva på olika idrotter. Wallenstam försöker så långt det är möjligt att vara behjälpligt för att tillmötesgå de speciella önskemål som ställs av kommunen för att erbjuda och utforma boenden till människor med särskilda behov.

Wallenstams nyproduktionssatsning tillför förutom nya bostäder även arbetstillfällen. Byggnationen av en fastighet om 100 lägenheter innebär att cirka 100 årsanställda får arbete.

Wallenstam har valt att stötta organisationer som arbetar med hemlösa, drogproblem och som stöder barn som är utsatta på olika sätt. De största samarbetsavtalen inom socialt arbete har Wallenstam med Barn i Nöd, BRIS, Räddningsmissionen i Göteborg och Stockholms Stadsmission.

RESULTAT

Resultat efter skatt ökar med 33 % till 489 Mkr (368). Resultat per aktie uppgår till 8 kr (6). Förbättringen beror delvis på fastig-

hetsaffärer som genererat ett högre driftnetto men även en positiv utveckling av jämförbart bestånd.

Koncernens hyresintäkter för perioden ökar till 1 356 Mkr (1 250). Av hyresintäkterna utgörs 760 Mkr (688) av hyresintäkter från affärsområde Bostad och 592 Mkr (562) från affärsområde Företag. Avseende bostadsbeståndet har ökningen skapats med hjälp av standardhöjande åtgärder, färdigställd nyproduktion samt resultatet av hyresförhandlingarna. I det kommersiella beståndet har en fortsatt hög uthyrningsgrad tillsammans med hyresförhandlingar och nyuthyrning påverkat hyresintäkterna positivt. Sammantaget uppgick tillväxten i hyresintäkterna till 8 % jämfört med 2008.

Wallenstams kommersiella bestånd är beläget i Göteborgs innerstad samt i attraktiva företagslägen.

För Wallenstams kontorsfastigheter i Göteborg uppgår den genomsnittliga hyresnivån till 1 510 kr/kvm (1 480). Under året har Wallenstam hyrt ut cirka 26 000 kvm kommersiell yta i Göteborgsområdet. Uthyrningsgraden i det kommersiella beståndet är 95 % (96). Bostadsbeståndet är fullt uthyrt och den genomsnittliga uthyrningsgraden uppgår totalt till 98 % (98).

Wallenstam har fortsatt att arbeta med en kostnadseffektiv förvaltning och redovisar för 2009 samma överskottsgrad som föregående år. Driftkostnaderna uppgår till 471 Mkr (440), motsvarade 396 kr/kvm (386). Kostnadsökningen beror i huvudsak på ett större fastighetsbestånd, men även på kallare väder och ett ökat antal lokalanpassningar. Driftnettot ökar med 9 % till 885 Mkr (810).

Förvaltnings- och administrationskostnader har minskat till 161 Mkr (181). Minskningen är en effekt av Wallenstams fokus på kostnadskontroll och arbete med att sänka de administrativa kostnaderna. Föregående års kostnader belastades med 8 Mkr för optionsprogram till personalen.

Övriga rörelseintäkter och rörelsekostnader uppgår netto till 18 Mkr (12) och utgörs i huvudsak av försäljning av andelar i bostadsrättsföreningar.

Värdeförändringar i Wallenstams fastighetsbestånd uppgår till netto 394 Mkr (-225) varav realiserade värdeförändringar uppgår till 34 Mkr (59). Sammantaget redovisar vi ökade fastighetsvärden vilket är en effekt av en stabilare marknad där avkastningskraven sjunker inom vissa delar av bostadsbeståndet. Tillsammans med fortsatta driftnettoökningar, vilket både är en effekt av högre hyresintäkter samt fokus på driftkostnader, resulterar det i ökade värden. Avkastningskraven på kommersiella fastigheter har successivt höjts under den ekonomiskt turbulenta tiden men har nu stabiliserats. Värdeförändringen beror främst på följande faktorer:

Mkr	
Avkastningsförändring	-72
Kapitalisering av driftnettoförändring	546
Framtida investeringsbehov	-211
Färdigställda projekt	97
Realiserade värdeförändringar	34
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	394

Med anledning av omklassificering av rörelsefastigheterna till förvaltningsfastigheter redovisas värdeförändringar på dessa nu under orealiserade värdeförändringar. Under motsvarande period föregående år uppgick avskrivningar om 29 Mkr, vilka numer ingår i orealiserade värdeförändringar förvaltningsfastigheter.

Finansiella intäkter uppgår till 33 Mkr (14). Ökningen utgörs i huvudsak av ränta på en finansiell placering i värdepapper. Finansiella kostnader uppgår till 426 Mkr (429). På bokslutsdagen uppgick genomsnittsräntan till 3,87 % (4,23). Wallenstam använder räntederivat för att erhålla önskad ränteförfallostruktur samt elderivat för att hantera prisrisker i elhandeln. Avviker det överenskomna priset från marknadspris uppkommer ett teoretiskt över- respektive undervärde som redovisas över resultaträkningen. Värdeförändring av derivatinstrument uppgår till -86 Mkr (78), varav -132 Mkr är en effekt av avslutad säkringsredovisning, motsvarande belopp har återförts från fond i eget kapital. Orealiserad värdeförändring på övriga finansiella derivatinstrument uppgår till 53 Mkr (-85). Realiserad värdeförändring utgör -7 Mkr (7).

SKATT

Wallenstam redovisar en skattekostnad om 168 Mkr (-445). Den aktuella skatten för inkomståret 2009 har beräknats utifrån en bolagsskatt om 26,3 %. I princip uppstår ingen skattebetalning på grund av möjligheten att göra skattemässiga avdrag och avskrivningar samt möjligheten att nyttja underskottsavdrag.

TOTALRESULTAT

Totalresultatet ökar till 631 Mkr (80). Den resultat effekt som uppkom p g a avslutad säkringsredovisning om 132 Mkr får ingen effekt på totalresultatet eftersom den redovisningsmässigt möts av upplösning av fond i eget kapital med motsvarande belopp. Därutöver redovisas värdeförändringar på aktieinnehav i andra bolag över totalresultatet.

REALISERAT RESULTAT

Wallenstams realiserade resultat, d v s resultat exklusive orealiserade värdeförändringar och skatt, uppgår till 375 Mkr (292). Det realiserade resultatet är högre än föregående år, vilket främst har åstadkommit genom ett högre driftnetto och lägre administrationskostnader.

FASTIGHETER

Fastigheternas bedömda marknadsvärde uppgår till 20 728 Mkr (18 881). Wallenstam har under året förvärvat fastigheter för 1 195 Mkr. I början av året förvärvades fem fastigheter med 556 lägenheter samt del i en exploateringsfastighet i Älta utanför Stockholm. Utöver det har tre bostadsfastigheter med totalt 172 lägenheter i Bergsjön, Göteborg, samt fyra kommersiella fastigheter i Göteborgs innerstad förvärvats. I ny- och ombyggnad av befintliga fastigheter har under året investerats totalt 737 Mkr (750). De under 2009 större pågående nyproduktionsprojekten är Henriksdalskajen och Kungsholmen i Stockholm, Stårtered i Partille samt Högsbo i Göteborg.

Fastighetsvärdering

Fastighetsaffärer är en av Wallenstams verksamhetsgrenar och god värderingskompetens finns inom bolaget. Wallenstams fastigheter har värderats av ett internt värderingsteam.

Som underlag för bedömning av fastigheternas värde beaktas följande parametrar:

- Analys av genomförda och icke genomförda fastighetsaffärer.
- Bedömning av avkastningskrav på respektive marknad.
- Bedömning av fastigheternas specifika förutsättningar med avseende på bland annat skick och läge.
- Analys av hyresnivåer, kontraktslängd, vakans-, respektive hyresutveckling.
- Analys av befintliga hyresgäster.
- Förutsättningarna på kreditmarknaden.

Det är Wallenstams uppfattning att avkastningskraven för kommersiella fastigheter generellt sett har ökat under 2009, främst i perifera lägen. Wallenstam höjde därför avkastningskraven under första halvåret för delar av det kommersiella fastighetsbeståndet. Under hösten stabiliserades marknaden och avkastningskraven har därefter varit oförändrade. Sammantaget har avkastningskraven för Wallenstams kommersiella fastigheter höjts med 0,25-1,00 procentenheter.

För bostadsbeståndet inleddes året avvaktande, men under hösten har en del av föregående års värdenedgång återhämtats. Detta i kombination med förbättrade driftnetton som har skapats främst genom ökade hyror gör att värdet på Wallenstams fastigheter sammantaget ökar.

Bostadsbeståndet värderas enligt en avkastningsvärdering i intervallet 3,5-6,5 %. Wallenstams kommersiella fastigheter värderas enligt en avkastningsvärdering i intervallet 5,25-10,0 %. Genomsnittligt avkastningskrav i det kommersiella beståndet uppgår till 6,9 %. Genomsnittligt avkastningskrav för bostadsbeståndet uppgår till 4,4 %. Lägestillägg görs för de fall avkastningsvärdet avviker från ortspris.

Förvärvade fastigheter värderas till bedömt marknadsvärde enligt samma principer som gäller för övriga fastighetsbeståndet. Fastigheter som genomgår en omfattande ombyggnad värderas till värde före ombyggnad samt nedlagda kostnader. Omvärdering av nyproduktionsprojekt till marknadsvärde görs successivt så snart projektets kritiska förutsättningar såsom hyresintäkter är fastställda. Det bedömda marknadsvärdet belastas med återstående projektutgift samt ett riskpåslag om 0,5 procentenheter på avkastningskravet. Mark- och byggrätter, på detaljplanerad mark värderas till marknadsvärde.

En fastighets bedömda marknadsvärde är en realitet först då den säljs, varför en värdering är en bedömning.

VINDKRAFTSINVESTERINGAR

Wallenstams satsning på vindkraft har fortsatt under 2009. Investeringarna i vindkraft uppgår till 290 Mkr (278) under året. Två befintliga vindkraftsparker har kompletterats med ytterligare ett verk vardera, därutöver har vindkraftsparken vid Kjökeberget i Dalarna tagits i drift. Per bokslutsdatum uppgick effekten i Wallenstams vindkraftverk till 16,7 MW vilket motsvarar cirka 17 %

av Wallenstams behov för att bli självförsörjande på månadsbasis. Huvuddelen av årets investeringar har satsats i vindkraftsparken Stentjärnåsen i Jämtland, vilken sätts i provdrift i början av 2010. Wallenstams kriterier för att investera i vindkraft är att verken ska generera en avkastning som överstiger 7 % år ett och minst uppgå till 15 % i genomsnitt per år över verkets ekonomiska livslängd.

Wallenstam har fattat investeringsbeslut som motsvarar en effekt om cirka 49 MW. För att bli självförsörjande på el och täcka koncernens samt kundernas behov på månadsbasis krävs idag en installerad effekt på 100 MW. För att säkerställa utbyggnadsplanen tecknade Wallenstam 2008 ett avropsavtal med Enercon som omfattade 29 verk.

FINANSIELL STÄLLNING

Lånen uppgår per bokslutsdagen till 12 185 Mkr (10 376), vilket motsvarar en belåningsgrad om 53 % (51). Den totala låneportföljen har ökat med anledning av fastighetsförvärv och projekt. Lånen säkerställs med traditionella pantbrev samt spärrade bankmedel. I början av året tryggade Wallenstam hela finansieringen av projektet Kungsholmsporten i Stockholm. Motsvarande belopp har placerats i räntebärande papper för att användas till betalning av entreprenaden.

Av den totala låneportföljen har 55 % en räntebindningstid överstigande ett år. Lånen löper utan valutarisk. Den genomsnittliga återstående räntebindningstiden uppgår till 29 månader (30). Den disponibla likviditeten, inklusive outnyttjade checkräkningskrediter, uppgår på bokslutsdagen till 1 117 Mkr (428). Genomsnittsräntan per bokslutsdagen uppgår till 3,87 % (4,23).

EGET KAPITAL

Det egna kapitalet uppgår per bokslutsdagen till 8 454 Mkr (8 028), vilket motsvarar 145 kr per aktie (137). Soliditeten uppgår till 37 % (40). Det egna kapitalet och soliditeten har påverkats av årets totalresultat, utdelning och återköp.

SKATT

I koncernen redovisas en nettoskuld för uppskjuten skatt om 1 379 Mkr. Denna består av en uppskjuten skattefordran på 1 098 Mkr och en uppskjuten skatteskuld om 2 477 Mkr. Uppskjuten skattefordran avser värdet av underskottsavdrag i koncernbolag. Uppskjuten skatteskuld avser skillnader mellan redovisade värden respektive skattemässiga restvärden på koncernens fastigheter.

SUBSTANSVÄRDE

Substansvärdet beräknas till 188 kr per aktie (176) exklusive uppskjuten skatt. Wallenstam säljer fastigheter både direkt och via bolag, varför skattebelastningen kan variera.

MODERBOLAGET

Moderbolagets verksamhet består i första hand av att utföra koncerngemensamma tjänster, därutöver äger moderbolaget ett mindre antal fastigheter. Den totala omsättningen för perioden uppgår till 278 Mkr (301), varav hyresintäkterna utgör 70 Mkr (68). Resultat efter skatt uppgår till 545 Mkr (1 383). Periodens resultat inkluderar en utdelning från dotterbolag om 490 Mkr (1 140). Investeringar i anläggningstillgångar under perioden uppgår till

36 Mkr (24). Moderbolagets lån uppgår på bokslutsdagen till 6 048 Mkr (5 460). Av övriga tillgångar utgörs 9 590 Mkr (7 283) av fordringar på koncernbolag. På grund av en intern omstrukturering har andelar i koncernföretag minskat med 1 237 Mkr. Dessa ägs istället av andra koncernbolag.

MÖJLIGHETER OCH RISKER

För att kunna upprätta redovisningen enligt god redovisningssed måste företagsledningen göra bedömningar och antaganden som påverkar i bokslutet redovisade tillgångs- och skuldposter respektive intäkts- och kostnadsposter samt lämnad information i övrigt. Faktiskt utfall kan skilja från dessa bedömningar. Wallenstam har tre kategorier av möjligheter och risker: förändringar i kassaflöden, förändringar i värden och övriga risker.

Wallenstam verkar på orter där det råder stor bostadsbrist. Cirka 60 % av fastighetsbeståndet är bostäder. Detta i kombination med fastighetsbeståndets struktur och attraktiva läge samt en hög uthyrningsgrad gör att Wallenstams riskprofil är låg. Belåningsgraden är låg och kassaflödet starkt, detta i kombination med bra hyresgäster ger Wallenstam en stabil grund i verksamheten. Bostadshyresintäkterna är förhållandevis säkra och förutsägbara. Mot bakgrund av detta bedöms risken för framtida vakanser som låg. Wallenstams tio största lokalhyresgäster motsvarade vid årsskiftet cirka 9 % av Wallenstams totala hyresvärde eller motsvarande cirka 17 % av hyresvärdet i det kommersiella beståndet. Efterfrågan på lokaler är kvar på relativt bra nivåer och betalningsförmågan hos Wallenstams lokalhyresgäster är fortsatt god. Wallenstam har en god och stabil kundstruktur. Wallenstam tror på en fortsatt stabil lokalmarknad i Göteborg när det gäller det egna beståndet.

Fastigheternas värde

Wallenstam redovisar fastigheternas bedömda marknadsvärde i balansräkningen och med värdeförändringar i resultaträkningen. Fastigheternas värde är beroende av marknadens villkor och dessa förändras över tid. På bokslutsdagen uppgår det bedömda marknadsvärdet till 20 728 Mkr. En prisförändring på +/-10 % motsvarar ett förändrat substansvärde på cirka 36 kr/aktie. Under 2009 har de fastigheter som sålts i genomsnitt resulterat i försäljningspris som översteg värdering med cirka 7 %.

Finansiering

En absolut nödvändig resurs i Wallenstams verksamhet är tillgången till kapital. Utan en trygg kapitaltillförsel begränsas Wallenstams möjligheter att utveckla och expandera verksamheten i önskad omfattning. För att säkerställa tillgången av kapital har Wallenstam byggt upp ett långsiktigt samarbete med ett flertal banker. Det gör att Wallenstam kunnat säkra finansiering till attraktiva nyproduktionsprojekt, förvärv och en fortsatt vindkraftsutbyggnad.

Ett fastighetsbolags största enskilda kostnad är räntekostnaden. För att få en stabil räntekostnadsutveckling är det viktigt med en balans mellan en lång räntebindningstid, som ger stabilitet, och kort som ger den lägsta räntekostnaden. Wallenstams finanspolicy reglerar Wallenstams agerande på kreditmarknaden. Finanspolicyn fastställs årligen av styrelsen och analyseras lö-

pande utifrån marknadens förutsättningar. Finanspolicyen reglerar förhållandet mellan andelen rörliga respektive bundna lån i låneportföljen. För att minimera refinansieringsrisken reglerar finanspolicyen även fördelningen mellan antalet långgivare samt förfallostrukturen. Wallenstam arbetar aktivt både med ränte- och kapitalbindning för att uppnå en över tiden bra genomsnittlig räntenivå på låneportföljen och låg refinansieringsrisk för verksamheten. Wallenstams låneportfölj består av en mix av lån med olika löptider och fördelning från olika kreditgivare.

Wallenstams finanspolicy reglerar förhållandet mellan andelen rörliga respektive bundna lån. För att minimera refinansieringsrisken reglerar finanspolicyen även fördelningen av portföljen på antalet långgivare samt förfallostrukturen. Wallenstam arbetar inte med covenantsavtal utan har traditionella lån med säkerhet i fastigheter. Finansiering av vindkraftsparker säkerställs genom överlåtelse av arrendeavtal samt pantsättning av aktier i vindkraftsbolag. Wallenstam är tryggt både avseende refinansiering och pris.

Wallenstams valutapolicy styr Wallenstams agerande med handel i utländsk valuta. För att minimera valutaexponeringen får lån i utländsk valuta endast tas upp under förutsättning att de vid upplåningstillfället säkras på sådant sätt att valutarisken minimeras. Wallenstam har idag inga lån i utländsk valuta. Inköp av vindkraftverk sker i utländsk valuta (EUR). Wallenstam arbetar med terminssäkring av inköp för att minimera kursriskerna och för att säkerställa kalkylkursen.

Pågående skatteärenden

Skatteverket har beslutat att upptaxera ett bolag inom Wallenstamkoncernen till följd av andelsförsäljningar under 2006 och 2007 som enligt Skatteverkets uppfattning inte omfattas av reglerna om skattefrihet vid försäljning av så kallade näringsbetingade andelar. Den sammanlagda upptaxeringen uppgår till 1 473 Mkr innebärande ett skattekrav om 412 Mkr. Skatteverkets beslut har överklagats och anstånd har beviljats med betalning av den tillkommande skatten. Det är Wallenstams bestämda uppfattning att försäljningarna redovisats och deklarerats enligt gällande regelverk varför ingen reservering görs i Wallenstams balansräkning. Wallenstams uppfattning delas av externa jurister som analyserat försäljningarna och Skatteverkets argumentation. Wallenstam räknar med att ärendena kommer att avgöras tidigast inom ett par år.

WALLENSTAMAKTIEN

Wallenstams B-aktie är noterad på Nasdaq OMX Stockholm, Mid Cap-listan. Under 2009 ökade Stockholmsbörsens OMXS-index (SAX) med 47 % och Carnegie fastighetsindex med 26 %. Wallenstams aktie har under 2009 ökat med 91 %. Årets högsta betalkurs var 129,50 kr och lägsta 63 kr. Vid årets slut var Wallenstams aktiekurs 128,75 kr (67,50). Totalt omsattes cirka 13 miljoner Wallenstamaktier (10) till ett värde av 1 183 Mkr (1 024). Under 2009 gjordes avslut i aktien med en genomsnittlig omsättning av cirka 50 000 aktier (41 000) per dag. Vid utgången av året uppgick Wallenstams börsvärde till 7 596 Mkr (3 983). Substansvärde per aktie beräknas till 188 kr (176). Eget kapital per aktie beräknas till 145 kr (137).

Wallenstam har mandat från stämman att genomföra återköp. Under 2009 har 257 435 aktier återköpts till en genomsnittskurs om 120,41 kr. Sedan Wallenstam startade återköp av aktier i augusti 2000, har aktier motsvarande cirka 35 % av det ursprungliga antalet återköpts.

UTDELNINGSPOLICY

Mot bakgrund av Wallenstams starka ställning föreslår styrelsen en höjd utdelning till 3,25 kr per aktie (3,00), vilket motsvarar en direktavkastning om 2,5 %. Styrelsens grundprincip och Wallenstams utdelningspolicy föreskriver att det redovisade resultatet i första hand ska återinvesteras i rörelsen för en fortsatt utveckling och en ökad substansstillväxt i bolaget. Wallenstams utdelningspolicy syftar till att upprätthålla en långsiktig och stabil utveckling över tiden. Vid bedömningen av utdelningens storlek ska hänsyn tas till bolagets investeringsbehov, konsolideringsbehov och ställning samt bolagets framtida utveckling. Det utdelningsbara beloppet ska dock aldrig överstiga realiserat resultat efter skatt.

STYRELSENS ARBETE UNDER ÅRET

Wallenstams styrelse består av fem ledamöter. Under 2009 har styrelsen haft sex protokollförda möten utöver löpande kontakter. Styrelsens viktigaste uppgift är att fatta beslut i strategiska frågor. Generellt gäller att styrelsen behandlar frågor av väsentlig betydelse för koncernen. Huvudfrågorna under året har varit fastighetsaffärer och satsningarna på nybyggnation och förnybar energi. Under 2009 genomfördes också en utvärdering av styrelsens arbete. Arbetet bedöms fungera mycket väl.

RIKTLINJER FÖR BESTÄMMANDE AV LÖN 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 2010 intill slutet av årsstämman 2011.

Riktlinjerna ska omfatta verkställande direktören och vice verkställande direktörerna i Wallenstam AB.

Fast lön

Ledande befattningshavare ska erbjudas fast lön som är marknadsmässig och som baseras på den anställdes ansvarsområde och prestation.

Pensionsförmåner

Ledande befattningshavare ska erbjudas marknadsmässiga pensionsvillkor i form av premiebaserade pensionsavtal.

Icke-monetära förmåner

Ledande befattningshavare ska erbjudas sedvanliga icke-monetära förmåner som bland annat underlättar utförandet av arbetet såsom exempelvis bil, mobiltelefon och företagshälsovård. Därutöver kan även förmån i form av bostad erbjudas i enskilda fall.

Rörlig ersättning

Utöver fast lön ska rörlig ersättning som belönar tydligt målrelaterade prestationer kunna erbjudas. Rörlig ersättning ska syfta till att främja långsiktigt värdeskapande inom koncernen.

Sådan rörlig ersättning ska utbetalas i form av lön och ska inte överstiga den fasta ersättningen för aktuell befattningshavare under den tidsperiod som ersättningen avser. Utbetalningar enligt incitamentsprogram ovan ska inte vara pensionsgrundande.

Aktierelaterad ersättning

Ledande befattningshavare kan erbjudas incitament i form av så kallade syntetiska optioner om ett sådant erbjudande riktas till samtliga tillsvidareanställda i bolaget.

Uppsägningstid och avgångsvederlag

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

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

EFTER RAPPORTPERIODENS UTGÅNG

Wallenstams satsning på förnybar energi fortsätter. Avtal om investering i elva vindkraftverk har tecknats. Dessa ska uppföras i Gästrikland, Bohuslän och Skåne. Tio av de elva vindkraftverken ingår i de avropsavtal som tecknats med Enercon sen tidigare. Utöver det har Wallenstam köpt drygt 90 % av Hökensås kraft HB som äger Domneåns kraftstationer i Bankeryd, Småland samt ett vindkraftverk i Torseröd, Bohuslän.

FRAMTID

Wallenstams styrelse har fastställt en affärsplan som löper till och med 2012 och Wallenstams mål är att uppnå ett substansvärde per aktie som ska överstiga 300 kr 2012. Wallenstam planerar för ett ambitiöst nyproduktionsprogram av bostäder och då framförallt hyresrätter. Värdetillväxten i bolagets nybyggnationer har under de senaste åren i genomsnitt överstigit 50 %, vilket har möjliggjorts av en effektiv byggprocess och väl valda lägen. Wallenstam fortsätter att utveckla sina bostadsområden med fokus på hållbarhet. Utöver det planeras även för fortsatta investeringar i förnybar energi.

Wallenstams valda strategi med ett attraktivt fastighetsbestånd som är koncentrerat till Stockholm, Göteborg och Helsingborg är en trygg plattform – det ger en stabil grund för framtida tillväxt.

FÖRSLAG TILL VINSTDISPOSITION

Till årsstämmans förfogande står följande vinstmedel:

Balanserat resultat	2 499 985
Årets resultat	545 393
Kkr	3 045 378

Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras så att:

Till aktieägarna utdelas 3,25 kr/aktie	189 443
I ny räkning överförs	2 855 935
Kkr	3 045 378

Styrelsens förslag till vinstdisposition är att utdelning ska ske med 3,25 kr per aktie. Antalet utdelningsberättigade aktier kan komma att ha minskat till årsstämman genom att bolagets innehav av återköpta aktier har ökat.

Styrelsens yttrande över den föreslagna utdelningen

Koncernens egna kapital har beräknats i enlighet med de av EU antagna IFRS-standarderna och tolkningarna av dessa (IFRIC) samt i enlighet med svensk lag genom tillämpning av Rådet för Finansiell Rapportering RFR 1.2. Moderbolagets egna kapital har beräknats i enlighet med svensk lag och med tillämpning av Rådet för Finansiell Rapportering RFR 2.2.

Den föreslagna utdelningen till aktieägarna reducerar bolagets soliditet från 27 % till 25 %. Koncernens soliditet är oförändrad och uppgår till 37 %. 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.

Styrelsens uppfattning är att den föreslagna utdelningen ej hindrar bolaget och övriga i koncernen ingående bolag, från att fullgöra sina förpliktelser på kort och lång sikt, ej heller att fullgöra erforderliga investeringar. Den föreslagna utdelningen kan därmed försvaras med hänsyn till vad som anförs i aktiebolagslagen (2005:551) 17 kap. 3 § 2-3st (försiktighetsregeln). Beträffande bolagets och koncernens redovisade resultat för räkenskapsåret, ställning per bokslutsdagen samt finansiering och kapitalanvändning under året hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar samt kassaflödesanalyser jämte tillhörande noter. Samtliga belopp anges i Mkr om inte annat särskilt anges.

KONCERNENS RESULTATRÄKNING

Mkr		2009	2008
Hysesintäkter	(not 5, 6)	1 356	1 250
Driftkostnader	(not 7)	-471	-440
Förvaltnings- och administrationskostnader	(not 7, 8, 11)	-161	-181
Övriga rörelseintäkter	(not 5, 12)	140	100
Övriga rörelsekostnader	(not 12)	-122	-88
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	(not 13, 17)	394	-225
Rörelseresultat	(not 5)	1 136	416
Ränteintäkter	(not 14)	33	14
Räntekostnader	(not 14)	-426	-429
Värdeförändring derivatinstrument	(not 14, 29)	-86	-78
Finansnetto	(not 5)	-479	-493
Resultat före skatt	(not 4)	657	-77
Aktuell skatt	(not 15)	-0	-0
Uppskjuten skatt	(not 15)	-168	445
Årets resultat	(not 5)	489	368
Övrigt totalresultat			
Värdeförändring säkringsredovisade finansiella derivat-instrument	(not 29)	152	-339
Värdeförändring aktier	(not 20)	42	-52
Omräkningsdifferens		0	0
Skatt hänförlig till övrigt totalresultat	(not 15)	-51	103
Totalresultat		631	80
Data per aktie			
Resultat efter skatt, kr, före och efter utspädning		8	6
Utdelning, kr (föreslagen 2009)		3,25	3,00
Genomsnittligt antal utestående aktier vid årets utgång, tusental		58 461	58 919

Hela resultatet är hänförligt till moderbolagets aktieägare.

KONCERNENS BALANSRÄKNING

Mkr		09-12-31	08-12-31
TILLGÅNGAR			
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Immateriella anläggningstillgångar	(not 16)		
Aktiverade kostnader datorprogram		5	7
		5	7
Materiella anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	(not 5, 17)	20 728	18 040
Rörelsefastigheter	(not 5, 17)	-	657
Fastigheter under ny- eller ombyggnad	(not 5, 17)	-	184
Vindkraftverk	(not 18)	695	416
Inventarier	(not 19)	45	47
		21 468	19 344
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	(not 3, 20)	287	305
Långfristiga fordringar	(not 3, 20)	129	164
Finansiella derivatinstrument	(not 3, 29)	-	1
		417	469
Summa anläggningstillgångar		21 889	19 821
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kundfordringar	(not 3, 21)	13	12
Övriga fordringar	(not 3, 22)	90	77
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	(not 23)	58	23
Finansiella derivatinstrument	(not 3, 29)	16	3
Andelar	(not 24)	70	18
		247	133
Kassa och bank	(not 25)	717	295
Summa omsättningstillgångar		964	428
Summa tillgångar	(not 5)	22 854	20 249
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
EGET KAPITAL			
Aktiekapital	(not 26)	118	118
Övrigt tillskjutet kapital		357	357
Andra reserver		-73	-217
Balanserat resultat		8 051	7 770
Summa eget kapital		8 454	8 028
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Lån	(not 3, 5, 28)	4 797	5 684
Finansiella derivatinstrument	(not 3, 29)	96	304
Uppskjuten skatt	(not 27)	1 379	1 146
Övriga skulder	(not 3)	6	6
Summa långfristiga skulder		6 278	7 140
KORTFRISTIGA SKULDER			
Lån	(not 3, 5, 28)	7 388	4 692
Finansiella derivatinstrument	(not 3, 29)	187	35
Leverantörsskulder	(not 3)	207	85
Övriga skulder	(not 3)	42	13
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	(not 30)	298	257
Summa kortfristiga skulder		8 122	5 081
Summa eget kapital och skulder	(not 5)	22 854	20 249
STÄLLDA SÄKERHETER	(not 31)	12 630	10 376
EVENTUALFÖRPLIKTELSE	(not 32)	*	*

KONCERNENS FÖRÄNDRING EGET KAPITAL

Mkr	Hänförligt till moderbolagets aktieägare				Summa eget kapital
	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Andra reserver	Balanserat resultat	
FÖRÄNDRING EGET KAPITAL 2008					
Belopp vid årets ingång	124	357	72	7 704	8 257
Årets resultat	-	-	-	368	368
Övrigt totalresultat	-	-	-289	-	-289
Transaktioner med bolagets ägare					
Nedsättning aktiekapital	-6	-	-	6	-
Utdelning	-	-	-	-177	-177
Återköp/försäljning egna aktier (inkl. kostnader)	-	-	-	-132	-132
Belopp vid årets utgång	118	357	-217	7 770	8 028
FÖRÄNDRING EGET KAPITAL 2009					
Belopp vid årets ingång	118	357	-217	7 770	8 028
Årets resultat	-	-	-	489	489
Övrigt totalresultat	-	-	142	-	142
Transaktioner med bolagets ägare					
Utdelning	-	-	-	-176	-176
Återköp/försäljning egna aktier (inkl. kostnader)	-	-	-	-31	-31
Belopp vid årets utgång	118	357	-73	8 051	8 454

KLASSIFICERING AV EGET KAPITAL

Aktiekapital

I posten aktiekapital ingår det registrerade aktiekapitalet för moderbolaget. Aktiekapitalet utgörs av 5 750 000 st A-aktier (kvotvärde 2 kr) och 53 250 000 st B-aktier (kvotvärde 2 kr).

Övrigt tillskjutet kapital

I övrigt tillskjutet kapital ingår summan av de transaktioner som Wallenstam AB har haft med aktieägarkretsen. De transaktioner som förekommit är emission till överkurs. Beloppet som ingår i övrigt tillskjutet kapital motsvaras således till sin helhet av erhållet kapital utöver nominellt belopp av emissionen.

Andra reserver

Andra reserver består till sin helhet av värdeförändringar säkringsredovisade finansiella derivatinstrument och aktier samt omräkningsdifferenser.

Balanserat resultat

Balanserat resultat motsvaras av de ackumulerade vinster och förluster som genererats totalt i koncernen med avdrag för utdelningar och återköp aktier.

KONCERNENS KASSAFLÖDESANALYS

Mkr	2009	2008
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	1 136	416
Justeringsposter ej kassaflödespåverkande (Not 33)	-339	246
Erhållna räntebetalningar och räntebidrag	20	24
Betalda räntor	-417	-408
Betald skatt	-0	-0
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	400	277
Förändring av rörelsekapital		
Kortfristiga fordringar	-50	-30
Kortfristiga skulder	151	-42
Kassaflöde från den löpande verksamheten	501	205
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv av fastigheter (Not 33)	-1 197	-219
Förvärv av inventarier, vindkraftverk och immateriella tillgångar	-294	-287
Byggnadsinvesteringar (Not 33)	-737	-750
Försäljning av fastigheter (Not 33)	528	669
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-1 700	-587
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Upptagna långfristiga skulder	1 915	1 661
Amortering långfristiga skulder	-92	-723
Utbetald utdelning	-176	-177
Återköp av egna aktier	-31	-132
Investering finansiella anläggningstillgångar	-513	-17
Försäljning finansiella anläggningstillgångar	516	2
Förändring långfristiga fordringar	-	5
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	1 620	617
Förändring av likvida medel	422	235
Kassa och bank vid årets början	295	60
Årets kassaflöde	422	235
Kassa och bank vid årets slut	717	295
Outnyttjad checkkredit vid årets slut	400	133
Disponibel likviditet	1 117	428

KONCERNENS REDOVISNINGSPRINCIPER OCH NOTER

NOT 1. Sammanfattning av viktiga redovisningsprinciper

GRUNDER FÖR REDOVISNINGEN

Wallenstams koncernredovisning har upprättats enligt av EU godkända International Financial Reporting Standards (IFRS) och tolkningar utgivna av IFRIC. Wallenstam har tillämpat Rådet för Finansiell Rapportering RFR 1.2. En sammanfattning av nya och kommande redovisningsprinciper redogörs sist i denna not.

Räkenskaperna är upprättade baserat på historiska anskaffningsvärden förutom förvaltningsfastigheter och vissa finansiella instrument.

KONCERNREDOVISNING

Moderbolag och dotterbolag har samma räkenskapsår. Koncernredovisningen och moderbolagets redovisningsprinciper är de samma utöver ett antal olikheter på grund av svensk lagstiftning.

Dotterbolag

Som dotterbolag redovisas de bolag där moderbolaget har ett bestämmande inflytande. Dotterbolagen redovisas enligt förvärvsmetoden, vilket innebär att dotterbolagens egna kapital vid förvärvet, fastställt som skillnaden mellan tillgångarnas och skuldernas verkliga värden, elimineras i sin helhet. I koncernens egna kapital ingår endast den del av dotterbolagens egna kapital som tillkommit efter förvärvet.

Bolag som har förvärvats under räkenskapsåret ingår i resultaträkningen med den del som motsvarar tiden från förvärvstidpunkten. Avyttrade bolag medtages fram till och med försäljningstidpunkten.

Koncerninterna fordringar, skulder samt internvinster elimineras i sin helhet.

Transaktioner i utländsk valuta

Koncernredovisningen är upprättad i SEK, vilket är moderbolagets funktionella valuta och rapportvaluta. Redovisning för övriga bolag är upprättad i den funktionella valuta där bolagen är verksamma.

För koncernens bolag i Norge redovisas utländsk valuta till rapportvalutan enligt dagskursmetoden. Dagskursmetoden innebär att tillgångar och skulder omräknas till balansdagens kurs och resultaträkningen omräknas till genomsnittskurs. Omräkningsdifferenser som uppstår redovisas mot övrigt totalresultat. Om objektet som ger upphov till omräkningsdifferensen säljs redovisas omräkningsdifferensen över resultaträkningen.

SEGMENTRAPPORTERING

Wallenstams verksamhetsgrenar är bostadsmarknaden och företagsmarknaden. De är koncernens rörelsesegment då dessa marknader skiljer sig i förhållande till avkastning, risker och möjligheter. Koncernens organisations- och ledningsstruktur samt det interna rapporteringssystemet är uppbyggt med tanke på uppföljning av avkastning från koncernens tillgångar och tjänster ur ett verksamhetsperspektiv.

INTÄKTER

Intäktredovisning sker när väsentliga risker och förmåner övergår till motparten. Intäkterna nettoredo visas exklusive mervärdesskatt och med avdrag för eventuella rabatter.

Hyesintäkter

Hyesintäkter periodiseras i enlighet med hyresavtal och intäktsredovisas i den period uthyrning sker. Intäkterna redovisas netto exklusive mervärdesskatt. I tillämpliga fall ingår tjänster som Wallenstam tillhandahåller såsom kabel-tv, el och värme. Förskottsbetalda hyror redovisas som förutbetalda hyresintäkter.

Övriga rörelseintäkter

Övriga intäkter utgörs i huvudsak av intäkter från sålda andelar i bostadsrättsföreningar, fakturerad el till kunder som ej är hyresgäster och i förekommande fall intäkter från sålda inventarier.

Intäkter från fastighetsförsäljningar

Resultatet vid försäljning av fastighet redovisas som realiserad värdeförändring, vilket omfattar skillnaden mellan avtalad köpeskilling och bedömt marknadsvärde vid senaste årsskifte. Resultat från försäljning redovisas i samband med att risker och förmåner som förknippas med äganderätten övergår till köparen, vilket sker i samband med tillträdesdagen såvida det inte strider mot särskilda villkor i köpeavtalet. Vid försäljning av fastigheter via bolag bruttoredo visas transaktionen vad avser fastighetspris och uppskjuten skatt.

Successiv vinstavräkning

Wallenstam tillämpar successiv vinstavräkning. I Wallenstams verksamhet ingår försäljning av bostadsrättslägenheter. Resultatet av dessa försäljningar redovisas i samband med att risker och förmåner som förknippas med äganderätten övergår till köparen, vilket sker i samband med tillträdesdagen. Resultatet beräknas utifrån försäljningspriset för den sålda andelen med avdrag för anskaffningskostnaden samt eventuella omkostnader. Återstående anskaffningsvärden redovisas som pågående projekt eller andelar beroende på i vilken fas projektet befinner sig.

Intäkter från statliga stöd

Intäkter från statliga bidrag redovisas i resultaträkningen i samma period som kostnaden som bidraget erhållits för redovisats. Avseende statliga bidrag som erhållits för investeringar i fastigheter redovisas dessa i balansräkningen genom att reducera investeringsbeloppet.

Finansiella intäkter

Ränteutgifter och räntebidrag redovisas i den period de avser. Utdelningar redovisas när rätten att erhålla betalning har fastställts.

KOSTNADER

Driftkostnader

Driftkostnader redovisas i den period de avser.

Finansiella kostnader

Räntekostnader redovisas i den period de avser.

Ränteskilnadsersättningar vid förtidsinlösen av lån redovisas i resultaträkningen som räntekostnad vid lösetidpunkten.

SKATTER

Inkomstskatter utgörs av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Redovisade skatter i resultaträkningen innefattar skatt på årets resultat, justeringar avseende tidigare års aktuella skatt samt förändringar i uppskjuten skatt.

Uppskjutna skattefordringar och uppskjutna skatteskulder värderas i balansräkningen till nominella belopp och görs enligt de skatteregler och skattesatser som är beslutade.

För poster som redovisas i resultaträkningen, redovisas även därmed sammanhängande skatteeffekter i resultaträkningen. För transaktioner som redovisas i övrigt totalresultat redovisas även skatteeffekten i övrigt totalresultat.

Uppskjuten skatt beräknas enligt balansräkningsmetoden på alla temporära skillnader som uppkommer mellan redovisade och skattemässiga värden på tillgångar och skulder. Uppskjutna skatteskulder i koncernen hänförs huvudsakligen till skillnader i bedömt marknadsvärde respektive skattemässigt värde på fastigheter och skillnader mellan verkligt värde och anskaffningsvärde på finansiella instrument. På koncernmässiga övervärden avseende indirekt förvärvade fastigheter ägda av kommandit-/handelsbolag, redovisas ej uppskjuten skatteskuld. Vid försäljning av sådant kommanditbolag sker ingen skattemässig återföring av den ackumulerade skillnaden mellan skattemässiga och bokförda avskrivningar.

Uppskjutna skattefordringar avseende avdragsgilla temporära skillnader och underskottsavdrag redovisas i den mån det är sannolikt att dessa kommer att medföra lägre skatteutbetalningar i framtiden.

Vid förvärv av bolag görs bedömningen om förvärvet avser ett förvärv av rörelse eller ett förvärv av tillgångar (fastigheter). Förvärv av rörelse innebär att förvärvet avser köp av ett bolag med fastigheter inklusive övertagande av personal eller processer. Vid förvärv av rörelse inklusive fastighet, personal eller processer redovisas uppskjuten skatt till nominellt belopp på temporära skillnader. I de fall förvärv av tillgångar (fastigheter) genomförs, redovisas den uppskjutna skatten som ett avdrag från bedömt marknadsvärde på tillgångar (fastigheter).

FÖRVALTNINGSFASTIGHETER

Med förvaltningsfastigheter avses fastigheter som innehas i syfte att generera hyresinkomster eller värdestegring eller en kombination av båda. Förvaltningsfastigheter redovisas till det bedömda marknadsvärdet. Från och med 2009 redovisas även våra kontor under denna kategori. Tillkommande utgifter läggs till det redovisade värdet i det fall investeringen anses värderingshöjande. Utgifter avseende löpande underhåll och reparationer kostnadsförs i den period som de uppkommer. Vid större ny- och ombyggnader aktiveras räntekostnader under perioden tills fastigheten tas i bruk. Fastighetsköp och fastighetsförsäljningar redovisas på tillträdesdagen, då riskerna och förmånerna övergår.

Värdering av fastigheterna sker genom en intern värdering. Värderingen görs som en avkastningsvärdering, vilken innebär att varje enskild fastighets driftnetto divideras med avkastningskravet för den aktuella fastigheten. Olika avkastningskrav har använts för olika marknader och typer av fastigheter. Se vidare beskrivning av värderingsmodellen i not 17.

MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerade avskrivningar och eventuellt gjorda nedskrivningar.

Vindkraftverk

Avskrivning görs planerligt på anskaffningsvärdet över nyttjandeperiod, med 4 %. Vindkraftverkens nyttjandeperiod, avskrivningsmetod och restvärde bedöms löpande. Avskrivningar ingår i resultaträkningens post övriga rörelsekostnader.

Inventarier

Inventarier redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerade avskrivningar och eventuellt gjorda nedskrivningar. Avskrivning görs planerligt på anskaffningsvärdet över nyttjandeperiod. Avskrivning görs med 33 % på datorer, 10 % på möbler och 20 % på övriga inventarier. Inventariernas nyttjandeperiod, avskrivningsmetod och restvärde bedöms löpande. På inventarier avseende konst sker ingen avskrivning. Avskrivningar ingår i resultaträkningens post förvaltnings- och administrationskostnader.

IMMATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Utgifter för programvaror som utvecklats och anpassats för koncernens räkning, balanseras som immateriell tillgång om de har troliga ekonomiska fördelar under kommande år. Balanserade utgifter för förvärvade programvaror skrivs av planerligt med 20 % på anskaffningsvärdet över nyttjandeperioden. Tillgångarnas nyttjandeperiod, avskrivningsmetod och restvärde bedöms löpande. Avskrivningarna ingår i resultaträkningens post förvaltnings- och administrationskostnader. Programvaror av standardkaraktär och årliga licenser kostnadsförs.

NEDSKRIVNING AV ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

De redovisade värdena för koncernens anläggningstillgångar prövas vid bolagets löpande värdering. De tillgångar som omfattas av nedskrivningsprövning enligt IAS 36 är immateriella tillgångar, inventarier och Vindkraftverk.

När det finns en indikation på att en tillgång minskat i värde görs en bedömning av tillgångens redovisade värde. I de fall det redovisade värdet överstiger det beräknade återvinningsvärdet skrivs tillgången ner till sitt återvinningsvärde. Återvinningsvärdet beräknas som det högsta av nyttjandevärdet och nettoförsäljningsvärdet. Nyttjandevärdet mäts som förväntat framtida diskonterat kassaflöde. En nedskrivning redovisas i resultaträkningens.

En tidigare gjord nedskrivning reverseras om förutsättningar för ett nedskrivningsbehov inte längre föreligger och då det har skett förändringar i de antaganden som låg till grund för beräkning av återvinningsvärdet. Reversering görs upp till tillgångens redovisade värde med avdrag för beräknade avskrivningar fram till balansdagen. En reversering sker över resultaträkningens.

FINANSIELLA INSTRUMENT

Derivatinstrument redovisas i balansräkningen till verkligt värde. Koncernen arbetar med derivatinstrument i syfte att begränsa ränterisker i låneportföljen samt för att på ett flexibelt sätt kunna påverka låneportföljens räntebindingstid.

Derivatinstrument används också för att säkra det prognostiserade framtida inköpet av energi. Koncernens derivatinstrument avser kassaflödessäkring det vill säga säkring av osäkerhet i framtida kassaflöden samt verkligt värdesäkring. Då transaktionen ingås dokumenteras förhållandet mellan säkringsdokumentet och den säkrade posten, liksom målet för riskhanteringen och strategin för att vidta olika säkringsåtgärder. En bedömning görs också huruvida säkringstransaktionen är effektiv när det gäller att utjämna förändringar i kassaflöde för säkrade poster. Bedömningen dokumenteras och görs både vid säkringens början, under löptid och efter säkringsperiodens löptid.

Den effektiva delen av förändringar i verkligt värde på derivatinstrument som utgör kassaflödessäkring och som uppfyller villkor för säkringsredovisning, redovisas i övrigt totalresultat. Den ineffektiva delen redovisas i resultaträkningen.

När ett säkringsinstrument löper ut eller säljs, eller när säkringen inte längre uppfyller villkoren för säkringsredovisning resultatförs poster som tidigare redovisats i eget kapital.

Beräkning av verkligt värde

Wallenstam innehar endast finansiella instrument som handlas på en aktiv marknad. Verkligt värde baseras på noterade marknadspriser på balansdagen.

Finansiella tillgångar som redovisas i balansräkningen inkluderar likvida medel, hyresfordringar, lånefordringar och derivat samt innehav av aktier som inte utgör dotter- eller intresseföretag. Finansiella skulder återfinns i form av leverantörsskulder, låneskulder och derivat.

En finansiell tillgång eller skuld redovisas i balansräkningen när bolaget blir part enligt avtalsmässiga villkor. En finansiell tillgång tas bort från balansräkningen när rättigheterna i avtalet realiserats, förfaller eller bolaget förlorar kontrollen över den. En finansiell skuld tas bort från balansräkningen när förpliktelsen i avtalet fullgörs eller på annat sätt avslutas. Leverantörsskulder redovisas när faktura mottagits.

Finansiella tillgångar klassificeras initialt utifrån syftet varmed instrumentet förvärvades. Följande klassificeringar används:

- Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde över totalresultatet
- Lånefordringar och hyresfordringar
- Finansiella tillgångar som kan säljas

Finansiella tillgångar och skulder värderade till verkligt värde över totalresultatet

Finansiella tillgångar och skulder som värderas till verkligt värde över totalresultatet utgör en av följande kategorier:

- Finansiellt instrument som omfattas av handel
- Finansiellt instrument som klassats i enlighet med så kallad fair value-option

För att det ska vara ett finansiellt instrument som omfattas av handel krävs det att tillgången förvärvades med huvudsyfte att säljas inom en snar framtid och att den ingår i en portfölj som förvaltas tillsammans samt att det finns ett bevisat mönster av kortfristiga realiseringar av vinster. Derivat klassificeras som om det innehas för handel om de inte utgör part i en bevisligen effektiv säkringsredovisning eller utgör en finansiell garanti.

Dessa tillgångar värderas löpande till verkligt värde och uppkomna värdeförändringar redovisas i den period då de uppstår. Tillgångarna inom denna kategori redovisas som omsättningstillgångar. Motsvarande villkor tillämpas vid redovisning av skulder.

Verkligt värde på noterade finansiella tillgångar motsvaras av tillgångens noterade köpkurs på balansdagen. Realiserade och orealiserade vinster och förluster till följd av förändringar i verkligt värde ingår i resultaträkningen i den period då de uppstår.

Finansiella tillgångar och skulder som värderas till verkligt värde via resultaträkningen redovisas i not 29.

Wallenstam köper el på elbörsen för egen framtida förbrukning. Framtida inköpspriser säkras genom terminskontrakt. Elderivat värderas till marknadens terminspris per bokslutsdagen.

Lånefordringar och hyresfordringar

Lånefordringar och hyresfordringar är finansiella tillgångar med betalningar som går att fastställa. De upptas till det belopp som beräknas bli betalt efter avdrag för osäkra fordringar. Fordringarna ingår i omsättningstillgångar med undantag av poster med förfallodag mer än tolv månader efter balansdagen, vilka redovisas som finansiella anläggningstillgångar.

Hyresfordran redovisas som fordran i den period då prestationer motsvarande fordrans värde har levererats och betalningar motsvarande fordrans värde ännu ej erhållits.

En nedskrivning av hyresfordran redovisas i resultaträkningen som en minskning av rörelsens intäkter och en nedskrivning av en lånefordran redovisas som en finansiell kostnad.

Finansiella tillgångar som kan säljas

Finansiella tillgångar som kan säljas omfattar icke-derivata tillgångar som är tillgängliga för försäljning. Om avsikten med innehavet är långsiktigt det vill säga längre än tolv månader redovisas tillgången som en anläggnings-tillgång. Värdering sker initialt till verkligt värde. Värdeförändringar redovisas direkt i övrigt totalresultat. När tillgången säljs omförs tidigare redovisad ackumulerad vinst eller förlust i övrigt totalresultat till resultaträkningen.

Onoterade finansiella tillgångar värderas till anskaffningsvärde. Värdena på dessa är av oväsentligt belopp. Finansiella tillgångar som kan säljas redovisas i not 20.

Säkringsredovisning

Metoden för att redovisa den vinst eller förlust som uppkommer vid omvärdering av derivatinstrumentet beror på om derivatet identifieras som ett säkringsinstrument. Derivat kan antingen vara en säkring av verkligt värde av en tillgång eller skuld eller en säkring av en prognostiserad transaktion (kassaflödessäkring) se vidare not 3. För att uppfylla kraven för säkringsredovisning finns en tydlig koppling mellan derivaten och de säkrade posterna. Vidare sker löpande en beräkning av effektiviteten och samtliga säkringsförhållanden är dokumenterade i enlighet med de krav som ställs i IAS 39. För att framkna verkligt värde på räntederivaten används nuvärdet av bedömda framtida kassaflöden.

Wallenstam har, i syfte att hantera den finansiella risken avseende låneportföljen, ingått swapavtal. Detta innebär att rörlig ränta byts mot fast ränta, vilket också har utgjort den ränta som löpt på underliggande lån. Det framtida kassaflödet är på detta sätt effektivt säkrat. Säkringsredovisningen uppfyller de krav som ställs i IAS 39 med avseende på effektivitet. Värdeförändringar på derivaten redovisas till den del som är effektiv i övrigt totalresultat och ineffektiv del redovisas som finansiell intäkt och kostnad.

Likvida medel

I likvida medel ingår kassa, banktillgodohavanden och checkräkningskredit. I balansräkningen redovisas utnyttjad checkräkningskredit som upplåning bland kortfristiga skulder.

ANDELAR

Andelar består av bostadsrättsandelar, vilka har värderats enligt lägsta värdets princip, det vill säga det lägsta av anskaffningsvärde och verkligt värde. Verkligt värde utgörs av beräknat försäljningsvärde med avdrag för beräknad försäljningskostnad.

Vid avyttring av andelar redovisas intäkten som övrig intäkt och den sålda andelens bokförda värde som övrig kostnad.

LEASING

Leasegivare

I egenskap av hyresvärd innehar koncernen operationella hyresavtal med kunder, se not 6. De redovisas som operationella på grund av att förmåner och risker faller på leasegivaren.

Leasetagare

Koncernen har ett mindre antal leasingavtal avseende bilar, kontorsinventarier och tomträtter. Det sammanlagda beloppet av dessa är ej materiellt, varför avtalen redovisas som operationella leasingavtal. Leasingavgiften kostnadsförs över löptiden med utgångspunkt från nyttjandet.

EGET KAPITAL

Eget kapital i koncernen fördelas enligt följande:

- Aktiekapital motsvarar moderbolagets aktiekapital.
- Övrigt tillskjutet kapital består av allt från aktieägarna tillskjutet kapital utöver aktiekapital. Här ingår moderbolagets redovisade reservfond till den del den tillskjutits av aktieägarna.
- Andra reserver omfattar sådana belopp som till följd av reglerna i IFRS ska redovisas i övrigt totalresultat.
- Balanserat resultat utgörs av ackumulerade resultat från koncernens verksamhet samt årets resultat med avdrag för utdelning till aktieägarna. I denna kategori ingår moderbolagets redovisade reservfond till den del den består av överföringar från årets resultat.

Återköpta aktier

Återköpta aktier inklusive kostnader redovisas som en minskning av balanserade vinstmedel.

KASSAFLÖDESANALYS

Kassaflödesanalysen är upprättad enligt IAS 7. Kassaflödesanalysen upprättas enligt den indirekta metoden. Det redovisade kassaflödet omfattar

endast transaktioner som medför in- och utbetalningar. I likvida medel ingår kassa- och banktillgodohavande och outnyttjade checkräkningskrediter.

ERSÄTTNINGAR TILL ANSTÄLLDA

Pensionsförpliktelser

Wallenstams pensionsförpliktelser för ålderspension och familjepension för tjänstemän, enligt allmän pensionsplan, tryggs genom försäkringspremier i Alecta. Enligt ett uttalande från Rådet för finansiell rapportering, UFR 3, ska detta redovisas som en förmånsbestämd plan. För räkenskapsåret 2009 har bolaget inte haft tillgång till sådan information som gör det möjligt att redovisa denna plan som en förmånsbestämd plan. Pensionsplanen enligt ITP som tryggs genom en försäkring i Alecta redovisas därför som en avgiftsbestämd plan i enlighet med IAS 19, se not 8. Avgifterna redovisas som personalkostnader i takt med intjänandetiden.

Pensionsutfästelser till koncernledningen är avgiftsbestämda och säkras genom inbetalning av premie till försäkringsbolag.

Aktierelaterade ersättningar

Redovisning av aktierelaterade ersättningar redovisas enligt IFRS 2. Syntetiska optioner till anställda värderas enligt Black & Scholes värderingsmodell per balansdagen. Viktiga indata i modellen är: aktiepriset per balansdagen 128,75 kr, lösenpris 150 kr med tak om 300 kr, aktieprisets förväntade volatilitet på 25 procent, optionernas löptid till och med 2013-06-30, förväntad utdelning 3,25 kr och årlig riskfri ränta om 2,1%. Volatiliteten beräknas som den framtida bedömda volatiliteten under optionernas kvarvarande löptid. Värdeförändringar redovisas i posten förvaltnings- och administrationskostnader.

EVENTUALFÖRPLIKTELSE

Som en eventualförpliktelse redovisas det ekonomiska utfallet av en händelse, som kan innebära att Wallenstams resultat eller ställning kan komma att påverkas. Sannolikheten för detta bedöms dock som låg och redovisas därför ej som en skuld eller avsättning.

ÄNDRADE REDOVISNINGSPRINCIPER FÖR KONCERNEN

Enligt IAS 8 punkt 28 och 30 ska vissa upplysningar lämnas om nya och reviderade standarder från IASB samt tolkningsuttalanden som givits ut av IFRIC.

Följande nya redovisningsprinciper har påverkat koncernen i årets finansiella rapportering:

- IAS 1 – Utformning av finansiella rapporter
Standarden, som är omarbetad, ska tillämpas för räkenskapsår som börjar 1 januari 2009 eller senare. Standarden innebär att eget kapitaltransaktioner med ägare ska presenteras i en egen räkning. Övriga transaktioner direkt mot eget kapital presenteras som en fortsättning på resultaträkningen. När det gäller övriga transaktioner direkt mot eget kapital ska den inkomstskatt som belöper på varje komponent visas separat.
- Ändring av IAS 40 – Förvaltningsfastigheter
Klassificering av fastighet som bebyggs eller exploateras för framtida användning ska ske som förvaltningsfastighet. Tidigare har Wallenstams egna kontor klassificerats som materiella anläggningstillgångar och därmed redovisats till anskaffningsvärde.
- IFRS 8 – Rörelsesegment

Standarden trädde i kraft 1 januari 2009. De operativa segmenten och de nyckeltal som presenteras ska vara de som ledningen följer i den operativa verksamheten. För Wallenstam har detta inneburit att de sekundära segmenten har tagits bort, samt ändrat redovisat resultatmått till Realiserat resultat.

Framtida ändringar av redovisningsprinciper

Nedan förtecknas i sammandrag de nya standarder och uttalanden som ska tillämpas för kalenderåret 2010 eller senare och som i dagsläget bedöms påverka koncernens finansiella rapporter. Wallenstam redovisar detta som en fortsättning på resultaträkningen.

- Reviderad IFRS 3 – Rörelseförvärv
Konsultkostnader i samband med förvärv, t ex revisorer, juridiska rådgivare och värderingsmän ska kostnadsföras i den period de uppstår och tjänsterna utförs. Tidigare har dessa kostnader ingått i anskaffningsvärdet. Tilläggsköpeskillningar skuldförs vid förvärvet och skillnader som uppstår mot verkligt utfall resultatförs. Tidigare redovisades dessa justeringar mot goodwill.

Minoritetens andel får redovisas till verkligt värde, så kallad full goodwill. Valet görs för varje förvärv, dvs ett företag får tillämpas full goodwill på vissa förvärv men inte på andra.

Köpeskillningar som är villkorade av fortsatt anställning redovisas som löne-kostnader. Tidigare redovisades detta mot goodwill.

Om ett förvärv innebär att bestämmande inflytande uppnås i ett delägt bolag omvärderas tidigare ägd andel till verkligt värde via resultaträkningen. Tidigare har ingen omvärdering skett.

NOT 2. Kritiska bedömningar

För att upprätta redovisningen gör företagsledningen bedömningar och antaganden som påverkar bolagets resultat och ställning.

Förvaltningsfastigheter

De bedömningar och antaganden som görs vid värdering av förvaltningsfastigheter till verkliga värden ger en betydande påverkan på bolagets resultat och balansräkning. Redovisat värde motsvarar ett bedömt marknadsvärde utifrån en intern avkastningsvärdering. Se vidare beskrivning under not 17.

Uppskjutna skattefordringar

Uppskjutna skattefordringar avseende underskott redovisas i den mån det är sannolikt att dessa kommer att medföra lägre skatteutbetalningar i framtiden. Bedömningen i dagsläget är att framtida resultat medför att underskottet kommer att kunna utnyttjas i sin helhet.

Pågående skatteärende

Skatteverket har beslutat att upptaxera ett bolag inom Wallenstamkoncernen till följd av andelsförsäljningar under 2006 och 2007 som enligt Skatteverkets uppfattning inte omfattas av reglerna om skattefrihet vid försäljning av så kallade näringsbetingade andelar. Den sammanlagda upptaxeringen uppgår till 1 473 Mkr innebärande ett skattekrav om 412 Mkr. Skatteverkets beslut har överklagats och anstånd har beviljats med betalning av den tillkommande skatten. Det är Wallenstams bestämda uppfattning att försäljningarna redovisats och deklarerats enligt gällande regelverk varför ingen reservering görs i Wallenstams balansräkning. Wallenstams uppfattning delas av externa jurister som analyserat försäljningarna och Skatteverkets argumentation. Wallenstam räknar med att ärendena kommer att avgöras tidigast inom ett par år.

Övriga poster

Övriga poster som innehåller kritiska bedömningar är nedskrivningar, optionsprogram och finansiella instrument, se vidare beskrivning under respektive avsnitt.

NOT 3. Finansiell riskhantering och derivatinstrument

Finansiella riskfaktorer

Koncernen utsätts genom sin verksamhet för olika finansiella risker. För att minimera dessa arbetar Wallenstam med en aktiv riskhantering. Riskhanteringen sköts av den centrala finansavdelningen enligt den finanspolicy som fastställts av styrelsen och som prövas årligen.

Övergripande målsättning för Wallenstam enligt finanspolicy ska vara att:

- Säkerställa koncernens kort- och långsiktiga kapitalförsörjning
- Anpassa den finansiella strategin efter koncernens verksamhet så att en optimal kapitalstruktur uppnås
- Arbeta aktivt för att nå en låg refinansieringsrisk och hög flexibilitet avseende räntebindning och säkerheter
- Uppnå bästa möjliga finansnetto inom givna riskramar

MARKNADSRISK

Valutarisk

Koncernen utsätts inte för några väsentliga valutarisker. Koncernen har inga lån i utländsk valuta och utsätts därför inte för någon valutarisk vid upplåning.

Wallenstam handlar el över elbörsen i Euro och investeringar i vindkraftsprojekt har skett i Euro samt NOK. Valutarisken i dessa verksamheter har dock varit marginell under 2009.

Prisrisk

Prisrisken som uppstår i och med svängningar i elpriser hanteras genom Wallenstams elpolicy. Elpolicy innebär att upphandling får göras för maximalt 2,5 år framåt, uppdelat på kvartal. Prövning sker löpande om förutsättningar förändras. Några andra väsentliga prisrisker är Wallenstam inte exponerat för.

Ränterisker

Koncernens genomsnittliga räntebindningstid ska ligga inom intervallet 24-48 månader.

Den fasta delen av låneportföljen sträcker sig över en tioårsperiod med en väl avvägd jämn fördelning. Koncernen eftersträvar en jämn fördelning av lånekonverteringar under året.

All handel med derivatinstrument (swapar etc.) ska utföras mot den underliggande låneportföljen. Derivat används för riskspridning samt för att skydda underliggande portfölj. Den genomsnittliga räntebindningstiden är 29 månader (30).

Med den fördelning av räntebindningstider som gäller vid ingången av 2010 skulle en förändring av ränteläget med en procentenhet i början av året påverka Wallenstams kostnader med cirka 43 Mkr. Detta motsvarar 9 % av Wallenstams kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital. Lokalkontrakt är i allmänhet indexreglerade och även på bostadshyrorna får räntehöjningar en effekt.

Beskrivning av låneavtalens förfallostruktur och ränteförfallostruktur se beskrivning i not 28.

KREDITRISKER

Wallenstams kreditrisker avser främst hyresfordringar och reversfordringar. Kreditrisken avseende hyresfordringar är begränsad då samtliga hyror ska erläggas i förskott.

LIKVIDITETSRIKISER

Med likviditet menas likvida medel, kortfristiga placeringar och outnyttjade krediter. Koncernens likviditetsrisk ska begränsas genom att vid varje tillfälle ha en likviditet motsvarande minst tre månaders genomsnittliga nettoutbetalningar inklusive räntebetalningar och låneomsättningar.

Refinansieringsrisk

Refinansieringsrisken ska begränsas genom att koncernen alltid ska ha god framförhållning vid refinansieringsomförhandlingar.

Enskild långgivare ska ej inneha mer än 50 % av totala lånevolymer och högst 60 % av lånestockens avtal får förfalla till refinansieringsomförhandling under ett enskilt år.

NOT 3. Finansiell riskhantering och derivatinstrument, forts.

Verkliga värden

Redovisade och verkliga värden på finansiella tillgångar och skulder är enligt följande:

	Redovisade belopp 2009	Verkliga värden 2009	Redovisade belopp 2008	Verkliga värden 2008
Finansiella tillgångar				
Andra långfristiga värdepappersinnehav	287	287	305	305
Långfristiga fordringar	129	129	164	164
Finansiella derivatinstrument	16	16	4	4
Kundfordringar	13	13	12	12
Övriga kortfristiga fordringar	90	90	81	81
	Redovisade belopp 2009	Verkliga värden 2009	Redovisade belopp 2008	Verkliga värden 2008
Finansiella skulder				
Lån	12 185	12 185	10 376	10 376
Finansiella derivatinstrument	283	283	339	339
Övriga långfristiga skulder	6	6	6	6
Leverantörsskulder	207	207	85	85
Övriga kortfristiga skulder	42	42	13	13

NOT 4. Fördelning av resultat

Not 4 är ett komplement till resultaträkningen som redovisar såväl realiserat som orealiserat resultat.

	2009	2008
Hyresintäkter	1 356	1 250
Driftkostnader	-471	-440
Driftnetto	885	810
Förvaltnings- och administrationskostnader	-139	-161
Finansnetto	-400	-408
Förvaltningsresultat	346	241
Försäljningsresultat bostäder	17	14
Försäljningsresultat fastigheter	34	59
Administrationskostnader	-22	-20
Transaktionsresultat	28	53
Övriga intäkter och kostnader	1	-2
Realiserat resultat	375	292
Orealiserade värdeförändringar förvaltningsfastigheter	361	-285
Orealiserade värdeförändringar derivatinstrument	-79	-85
Värdeförändringsresultat	282	-369
Resultat före skatt	657	-77
Skatt	-168	445
Resultat efter skatt	489	368

NOT 5. Segmentinformation

Rörelsesegment – verksamhetsgrenar

Wallenstams verksamhetsgrenar är bostads- och företagsmarknaden.

	Affärsområde Bostad		Affärsområde Företag		Övrigt		Eliminering		Summa	
	2009	2008	2009	2008	2009	2008	2009	2008	2009	2008
Resultaträkning										
Hyresintäkter, externa	760	688	591	561	6	2	-	-	1 356	1 250
Hyresintäkter från andra segment	1	0	1	1	1	0	-2	-1	-	-
Försäljningsintäkter fastighetsförsäljningar	511	486	-	184	-	0	-	-	511	670
Övriga intäkter, externa	107	84	0	2	33	13	-	-	140	100
Övriga intäkter, interna	-	-	-	-	134	21	-134	-21	-	-
Summa intäkter	1 379	1 258	592	748	174	37	-136	-22	2 007	2 020
Rörelseresultat	1 039	575	214	-109	-116	-50	-	-	1 136	416
Finansnetto fördelat	-103	-123	-207	-240	-170	-130	-	-	-479	-493
Skatt	-	-	-	-	-	-	-	-	-168	445
Årets resultat	-	-	-	-	-	-	-	-	489	368
Realiserat resultat	305	239	164	120	-94	-67	-	-	375	292
Balansräkning										
Fastigheter	12 331	10 956	7 871	7 296	526	629	-	-	20 728	18 881
Ofördelade tillgångar	-	-	-	-	-	-	-	-	2 126	1 368
Summa tillgångar									22 854	20 249
Lån	7 162	6 199	3 678	3 488	1 345	689	-	-	12 185	10 376
Ofördelade skulder	-	-	-	-	-	-	-	-	2 215	1 845
Summa skulder	-	-	-	-	-	-	-	-	14 400	12 221
Investeringar	1 197	703	725	247	300	307	-	-	2 222	1 257

NOT 6. Hyresintäkter

	2009	2008
Bostäder, parkering	726	661
Lokaler	630	589
Summa hyresintäkter	1 356	1 250

Förändring av hyresintäkter mellan 2008 och 2009

Hyresintäkter enligt resultaträkning 2008	1 250
Hyresförändring befintliga fastigheter	60
Förvärvade fastigheter	56
Sålda fastigheter	-10
Hyresintäkter enligt resultaträkning 2009	1 356

Justering till aktuellt helårsvärde	
Vakanser	46
Hyresvärde 2009-12-31	1 402

	Antal kontrakt	Hyra kkr bedömt helårs- värde 2010	Totalt, %
Hyreskontraktens löptider			
2010	784	105 043	7
2011	481	177 324	12
2012	334	126 932	9
2013	238	117 309	8
2014-	97	135 230	9
Summa lokaler	1 934	661 838	45
Vakanta objekt	309	35 600	2
Bostäder och parkering	17 141	778 791	53
Totalt	19 384	1 476 229	100

Hyreskontraktens storlek

över 5,0 Mkr	17	141 032	9
4,0-5,0 Mkr	7	31 134	2
3,0-4,0 Mkr	12	41 011	3
2,0-3,0 Mkr	31	72 571	5
1,0-2,0 Mkr	84	115 899	8
0,5-1,0 Mkr	167	115 860	8
under 0,5 Mkr	1 617	144 332	10
Summa lokaler	1 934	661 838	45
Vakanta objekt	309	35 600	2
Bostäder och parkering	17 141	778 791	53
Totalt	19 384	1 476 229	100

NOT 7. Kostnader fördelade på kostnadslag

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

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

	2009	2008
Driftkostnader		
Bränslekostnader	113	102
Övriga driftkostnader	193	166
Underhållskostnader	97	106
Tomträtt/arrende	15	14
Fastighetsskatt	54	52
Summa	471	440

Driftkostnad kr/kvm		
Bränslekostnader	95	89
Övriga driftkostnader	162	146
Underhållskostnader	82	93
Tomträtt/arrende	13	12
Fastighetsskatt	45	46
Summa	396	386

Förvaltnings- och administrationskostnader

Avskrivning inventarier och aktiverade kostnader datorprogram	9	9
Marknadsföringskostnader	14	21
Personalkostnader	124	136
Övriga kostnader	13	15
Summa	161	181

NOT 8. Löner, andra ersättningar och sociala kostnader

	2009			2008						
	Grundlön	Förmåner	Rörliga ersättn.	Sociala kostnader	Pensionskostnader	Grundlön	Förmåner	Rörliga ersättn.	Sociala kostnader	Pensionskostnader
Styrelsens ordförande	0,6	-	-	0,2	-	0,6	-	-	0,2	-
Styrelseledamöter	0,6	-	-	0,2	-	0,9	-	-	0,2	-
Totalt styrelsearvode	1,2	-	-	0,4	-	1,5	-	-	0,4	-
Vd i moderbolaget	2,5	0,5	-	1,0	1,1	2,5	0,8	-	1,2	1,1
Andra ledande befattningshavare 5 personer (5)	8,4	0,9	-	5,0	3,7	8,3	1,6	-	5,1	3,3
Övriga anställda	61,8	3,8	-	19,9	6,6	63,7	9,0	-	23,0	6,3
Summa	73,9	5,2	-	26,3	11,4	75,9	11,4	-	29,7	10,7

Ersättningar

Till Vd har utgått lön, bil- och bostadsförmån om sammanlagt 3,0 Mkr (3,1). För verksamhetsåret 2009 har ingen rörlig ersättning eller några aktierelaterade ersättningar utgått. (0 kkr).

Ledande befattningshavare erbjuds marknadsmässig fast lön. Utöver fast lön kan rörlig ersättning erbjudas. Principer för detta fastställs av årsstämman. Vd och vvd:s löner fastställs av ersättningskommittén som består av styrelsens presidium. Ersättning till övriga ledande befattningshavare fastställs enligt styrelsens riktlinjer.

I enlighet med årsstämmans beslut uppbär styrelsen för tiden april 2009 till ordinarie årsstämma 2010 arvode om 1 200 kkr (1 450), varav 600 kkr (600) till styrelsens ordförande Christer Villard, 225 kkr (225) till vice ordförande Marie-Anne Lervik Nivert och övriga ledamöter (Anders Berntsson, Ulrica Jansson Messing och Erik Åsbrink) 125 kkr (125) vardera. Inga ytterligare ersättningar till styrelsen har utgått utöver vad årsstämman beslutat.

Pensioner och avgångsvederlag

Till vd har bolaget tecknat pensionsförsäkring med årlig premie om 35 % av bruttolön inklusive bil- och bostadsförmån, samt livförsäkring.

Vid uppsägning av vd från bolagets sida gäller en uppsägningstid om sex månader. Har vd fyllt 50 år vid uppsägningstillfället, ska bolaget, intill dess vd fyllt 65 år, fullfölja sina åtaganden avseende pensionsförsäkring med en årlig premie om 50 % av den bruttolön inklusive förmåner och bostadsförmån som gällde vid anställningens upphörande.

Om vd lämnar sin anställning ska en uppsägningstid på sex månader iakttas. Vd har rätt att när han slutar i bolaget köpa sin tjänstebostad till 1,33 x taxeringsvärdet vid försäljningstidpunkt.

För ledande befattningshavare finns sedvanliga pensionsutfästelser inom ramen för allmän pensionsplan. Uppsägningstiden för ledande befattningshavare är sex månader.

Aktierelaterade ersättningar till koncernledning och övriga anställda

Samtliga fast anställda fick i maj 2008 erbjudande om att utan vederlag erhålla syntetiska optioner. 147 anställda utnyttjade erbjudandet och har vardera erhållit 3 000-15 000 syntetiska optioner. Vd erhöll 15 000 syntetiska optioner och övriga ledande befattningshavare totalt 65 000 stycken. Optionerna värderas enligt Black & Scholes värderingsmodell. Viktiga indata i modellen är: aktiepriset per balansdagen 128,75 kr, lösenpris 150 kr med tak om 300 kr, aktieprisets förväntade volatilitet på 25 %, optionernas löptid till och med 2013-06-30, förväntad utdelning 3,25 kr och årlig riskfri ränta om 2,1 %. Volatiliteten beräknas som den framtida bedömda volatiliteten under optionernas kvarvarande löptid.

Optionsprogrammet löper fram till 2013 och innebär att personalen får ta del av den värdetillväxt som skapas. Vid ett maxutfall, som uppnås vid en aktiekurs om 300 kr per aktie, innebär det en kostnad för bolaget om cirka 83 Mkr.

Kostnad för optionsprogrammet

	2009	2008
Vd	0,0	0,2
Andra ledande befattningshavare 5 (5) personer	0,1	0,9
Övriga anställda	0,6	6,5
Summa	0,7	7,6

Pensionsförsäkring i Alecta

Årets avgifter för pensionsförsäkringar som är tecknade i Alecta uppgår till 4,4 Mkr (3,6). Alectas överskott kan fördelas till försäkringstagarna och/eller de försäkrade. Vid utgången av 2009 uppgick Alectas överskott i form av den kollektiva konsolideringsnivån till 141 % (112).

NOT 9. Medelantal anställda

	2009		2008	
	Medelantal anställda	Varav kvinnor	Medelantal anställda	Varav kvinnor
	161	89	155	87
Styrelseledamöter och ledande befattningshavare	2009		2008	
	Antal på balansdagen	Varav kvinnor	Antal på balansdagen	Varav kvinnor
Styrelseledamöter	5	2	7	2
Vd och ledande befattningshavare	6	1	6	1

NOT 10. Transaktioner med närstående

Inga väsentliga transaktioner med närstående har skett under 2009.

NOT 11. Förvaltnings- och administrationskostnader

Förvaltnings- och administrationskostnaderna uppgår till 161 Mkr (181). Däri ingår koncernens administrativa kostnader såsom personal, kontors-, lokal- och marknadsföringskostnader samt avskrivningar på inventarier.

I förvaltnings- och administrationskostnader ingår även kostnader för optionsprogram till personalen med 1 Mkr (8).

Wallenstam anlitar Ernst & Young för revision.

	2009	2008
Revisionsuppdrag	1,7	1,9
Övriga uppdrag	1,3	0,8
	3,0	2,7

NOT 12. Övriga rörelseintäkter och rörelsekostnader

	2009	2008
Intäkter vid försäljning av andelar	62	79
Elförsäljning	31	10
Övrigt	46	11
Summa övriga rörelseintäkter	140	100

	2009	2008
Anskaffningskostnad av andelar	46	65
Elförsäljning	30	19
Övrigt	46	4
Summa övriga rörelsekostnader	122	88

NOT 13. Värdeförändring förvaltningsfastigheter

	2009	2008
Försäljningsintäkt	511	670
Redovisat värde vid årets ingång för sålda fastigheter	-436	-486
Investeringar i sålda fastigheter	-41	-125
Orealiserad värdeförändring förvaltningsfastigheter	361	-285
Summa värdeförändring förvaltningsfastigheter	394	-225

Avkastningsförändring	-72	-962
Kapitalisering av driftnettoförändring	546	746
Framtida investeringsbehov	-211	-127
Färdigställda projekt	97	59
Orealiserad värdeförändring förvaltningsfastigheter	361	-285

Årets avkastningsförändring motsvarar en värdenedgång om cirka 0,3 %. Motsvarande post föregående år uppgick till -5 %. Under första kvartalet höjdes avkastningskraven på kommersiella fastigheter i B-lägen med 0,25-1,00 procentenheter. Ytterligare höjningar gjordes under andra kvartalet, då höjdes avkastningskraven på kommersiella fastigheter i Göteborg innerstad med 0,25 procentenheter. Under kvartal tre var avkastningskraven på Wallenstams fastigheter oförändrade. Under fjärde kvartalet har avkastningskraven sänkts med 0,25 procentenheter för vissa bostadsfastigheter i Stockholmsområdet.

Förbättrade driftnetton i form av högre hyror och lägre driftkostnader påverkar fastighetsvärdena positivt. Avdrag utifrån avkastningsvärdet görs för bedömt framtida investeringsbehov.

Nyproduktionsprojekten har omvärderats till förvaltningsfastigheter utifrån en avkastningsvärdering men reservering för ej betalda projektutgifter samt med ett riskpåslag om 0,5 procentenheter. Omvärdering av projektfastigheter görs när väsentliga data såsom hyresintäkter med säkerhet kunnat fastställas.

NOT 14. Ränteintäkter och -kostnader

I ränteintäkter ingår räntebidrag med 3 Mkr (4), ränteintäkt på finansiell placering om 14 Mkr (0) och utdelning av finansiella placeringar om 5 Mkr (5).

Räntekostnader uppgår till 426 Mkr (429). Värdeförändring derivatinstrument -86 Mkr (-78) avser derivatinstrument som ej säkringsredovisas samt den ineffektiva delen på säkringsredovisade derivatinstrument.

NOT 15. Skattekostnad/intäkt

Skatt redovisad i resultaträkningen

	2009	2008
Aktuell skatt	-0	-0
Uppskjuten skatt	-168	445
Summa skatt	-168	445

Skillnad mellan koncernens redovisade skatt och skatt baserad på gällande skattesats, 26,3 % (28)

Redovisat resultat före skatt	657	-77
Skatt enligt gällande skattesats	-173	21
Skatteeffekt av:		
Ej avdragsgilla kostnader	-4	-29
Ej skattepliktiga intäkter	0	2
Ej skattepliktigt resultat avyttrade andelar	9	91
Under året fastställda underskott	-	283
Omvärdering uppskjuten skatt 26,3 %	-	77
Skatt på årets resultat i resultaträkningen	-168	445

Skatteposter som redovisats i övrigt totalresultat

	2009	2008
Uppskjuten skatt hänförlig till:		
Värdeförändring av säkringsredovisade finansiella instrument	-40	89
Värdeförändring aktier	-11	14
	-51	103

NOT 15. Skattekostnad/intäkt, forts.

Fördelning av uppskjuten och aktuell skatt

	2009		2008	
	Underlag aktuell skatt	Underlag uppskjuten skatt	Underlag aktuell skatt	Underlag uppskjuten skatt
Resultat före skatt	657	-	-77	-
Skattemässigt avdragsgilla:				
Investeringar	-195	195	-137	137
Avskrivningar och nedskrivningar	-243	249	-295	295
Ej skattepliktiga:				
Orealiserad värdeförändring, fastigheter	-361	361	285	-285
Realiserad värdeförändring, fastigheter	198	-231	-79	-248
Orealiserad värdeförändring, finansiella derivatinstrument	79	-79	85	-85
Realiserad värdeförändring, finansiella derivatinstrument	15	-15	-	-
Övriga ej avdragsgilla kostnader	10	0	30	56
Övriga koncernmässiga justeringar	-4	3	6	11
Under året fastställda underskott	-	-	-	-1 012
Löpande skattemässigt resultat	157	483	-183	-1 130
Årets förändring av underskottsavdrag	-156	156	183	-183
Skattepliktigt resultat	1	640	0	-1 313
Därav 26,3 % (28) aktuell/uppskjuten skatt	-0	-168	-0	368
Omvärdering uppskjuten skatt, 26,3%	-	-	-	77
Årets skatt	-0	-168	-0	445

NOT 16. Immateriella anläggningstillgångar

Immateriella tillgångar avser aktiverade kostnader för programvaror.

	09-12-31	08-12-31
Ingående anskaffningsvärde	30	30
Årets investeringar	2	1
Årets försäljningar/utrangeringar	-	-1
Utgående ackumulerade anskaffningsvärde	32	30
Ingående avskrivningar	-23	-21
Årets avskrivningar	-3	-3
Årets försäljningar/utrangeringar	-	1
Utgående ackumulerade avskrivningar	-26	-23
Bokfört värde vid årets slut	5	7

NOT 17. Fastigheter

	09-12-31	08-12-31
Redovisat värde vid årets början	18 040	17 922
Årets förvärv	1 195	220
Årets byggnationer	737	615
Årets försäljningar	-446	-508
Omrubricering från ny- eller ombyggnad	184	46
Omrubricering från rörelsefastigheter	657	-
Orealiserade värdeförändringar	361	-256
Redovisat värde vid årets slut	20 728	18 040
	09-12-31	08-12-31
Taxeringsvärden		
Byggnad	7 856	7 141
Mark	2 246	2 050
Tomträtt	836	772
Summa taxeringsvärde	10 937	9 963

Investeringsåtaganden

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

	09-12-31	08-12-31
Investeringar	777	77

NOT 17. Fastigheter, forts.

Värderingsmodell

Wallenstam redovisar förvaltningsfastigheterna till ett bedömt marknadsvärde. Wallenstam har internt värderat fastighetsbeståndet. En fullständig värdering görs för varje fastighet i samband med årsbokslutet. Värderingen görs enligt en avkastningsvärdering, vilket innebär att varje enskild fastighets driftnetto divideras med avkastningskravet för den aktuella fastigheten. Olika avkastningskrav har använts för olika marknader och för olika typer av fastigheter.

Vid kvartalsboksluten justeras värderingen för de fall väsentliga förändringar i underliggande faktorer skett, såsom avkastningskrav, hyresnivå, uthyrningsgrad, effekter av kontrakterade försäljningar och färdigställda ombyggnader. Omvärdering av nyproduktionsprojekt görs successivt så snart projektets förutsättningar så som hyresintäkter är fastställda med beaktande av återstående investeringsutgift samt ett riskpåslag. Wallenstam genomför årligen ett väsentligt antal fastighetstransaktioner vilket ger en god avstämning av marknaden. I samband med avslutad affär görs avstämning mot gjorda värderingar. Wallenstam följer även löpande genomförda fastighets-transaktioner i relevanta områden.

Wallenstams värderingsmodell

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

* Hyresvärdet beräknas utifrån budgeterad hyra 2010 med avdrag för aktuell vakans.

Grunder för att fastställa förväntade avkastningskrav

Avkastningskravet är olika för olika fastigheter beroende på olika marknader och olika typer av fastigheter. Avkastningsvärderingen görs uppdelat på bostads- och lokalyta med olika avkastningskrav på respektive yta. Analyser och jämförelser görs mot aktuell prisstatistik för liknande objekt.

Antaganden per fastighetskategori

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

Fastighetstyp	Ort	Avkastningskrav, %	%	Fastighetsvärde, Mkr
Bostäder	Göteborg	3,50-6,50	18	3 684
Bostäder	Stockholm	3,50-6,00	36	7 556
Bostäder	Helsingborg	3,50-6,50	5	1 031
Kommersiella fastigheter		5,25-10,00	41	8 457
Genomsnittligt avkastningskrav		5,30	100	20 728

Det är Wallenstams uppfattning att avkastningskraven för kommersiella fastigheter har ökat under året främst i perifera lägen. Avkastningskraven på Wallenstams kommersiella fastigheter har höjts under första halvåret med 0,25-1,00 procentenheter. Under hösten stabiliserades marknaden där Wallenstam verkar och avkastningskraven har därefter varit oförändrade.

För bostadsbeståndet inleddes året avvaktande, men under hösten har en del av föregående års värdenedgång återhämtats. Tillsammans med förbättrade driftnetton, främst genom ökande hyror ökar värdet sammantaget på Wallenstams fastigheter.

Under året har en omklassificering skett av rörelsefastigheterna till förvaltningsfastigheter och värdeförändringarna på dessa redovisas nu under realiserade värdeförändringar. Wallenstams bedömda marknadsvärde på förvaltningsfastigheterna uppgår till 20 728 Mkr (18 881).

En fastighets bedömda värde är en bedömning som innehåller ett osäkerhetsintervall om normalt 5-10 %. Detta innebär att även värdeförändringar innehåller ett mått av osäkerhet och fastighetens värde är en realitet först då den säljs. Wallenstam har under året sålt fastigheter för 511 Mkr vilket inneburit 7 % (13) över värdering.

NOT 17. Fastigheter, forts.

Fastighetsvärde vid andra avkastningskrav

Mkr	
1,0% lägre	25 948
0,5% lägre	23 014
Vår bedömning	20 728
0,5% högre	18 889
1,0% högre	17 373

Fördelning värdeförändring förvaltningsfastigheter

Mkr	
Avkastningsförändring	-72
Kapitalisering av driftnettoförändring	546
Framtida investeringsbehov	-211
Färdigställda projekt	97
Realiserad värdeförändring	360
Realiserade värdeförändringar	34
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	394

	Rörelsefastigheter		Fastigheter under ny- eller ombyggnad	
	09-12-31	08-12-31	09-12-31	08-12-31
Bokfört värde vid årets början				
Årets byggnationer	702	679	184	140
Årets försäljningar	-	23	-	112
Omrucciering till förvaltningsfastigheter	-702	-	-184	-46
Summa	-	702	-	184
Ingående avskrivningar	-45	-16	-	-
Årets avskrivningar	-	-29	-	-
Omrucciering till förvaltningsfastighet	45	-	-	-
Utgående avskrivningar	-	-45	-	-
Bokfört värde vid årets slut	-	657	-	184
Taxeringsvärden				
Byggnad	-	167	-	9
Mark	-	61	-	5
Tomträtt	-	-	-	-
Summa taxeringsvärde	-	228	-	14

Investeringsåtaganden

Framtida utgifter för kontrakterade investeringar, som ej redovisats i de finansiella rapporterna avseende fastigheter under ny- eller ombyggnad:

	09-12-31	08-12-31
Investeringar	-	153

NOT 18. Vindkraftverk

	09-12-31	08-12-31
Ingående anskaffningsvärde	419	141
Årets investeringar	290	278
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	709	419
Ingående avskrivningar	-3	-1
Årets avskrivningar	-11	-2
Utgående ackumulerade avskrivningar	-14	-3
Bokfört värde vid årets slut	695	416
Framtida investeringsåtagande	1 011	750

NOT 19. Inventarier

	09-12-31	08-12-31
Ingående anskaffningsvärde	67	63
Årets investeringar	4	8
Årets försäljningar/utrangeringar	0	-4
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	71	67
Ingående avskrivningar	-20	-16
Årets avskrivningar	-5	-6
Årets försäljningar/utrangeringar	-	2
Utgående ackumulerade avskrivningar	-24	-20
Ingående nedskrivningar	-	-
Årets nedskrivningar	-2	-
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-2	-
Utgående anskaffningsvärden	45	47

NOT 20. Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav

	09-12-31	08-12-31
Ingående anskaffningsvärde	305	332
Årets investeringar	513	25
Årets värdeförändring	7	-52
Årets försäljningar	-537	-
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	287	305

Andra långfristiga värdepapper utgörs av aktier och andelar. Innehavet i Heba motsvarar 2,9 % (13,2) av bolagets aktiekapital och 1,5 % (7,0) av rösttalet. Börskurs per balansdagen uppgår till 55,00 kr (49,00).

Långfristiga fordringar

	09-12-31	08-12-31
Ingående anskaffningsvärde	164	170
Nya fordringar	40	84
Omklassificeringar till kortfristigt	-4	-18
Amorteringar	-71	-72
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	129	164

Vägda genomsnittliga effektiva räntesatser på långfristiga fordringar uppgick till 1,9 % (2,0). Samtliga långfristiga fordringar följer betalningsplan. Inga nedskrivningsbehov anses föreligga för långfristiga fordringar.

Det föreligger inga förfallna långfristiga fordringar.

NOT 21. Kundfordringar

	09-12-31	08-12-31
Kundfordringar	23	18
Avgår reservering för värdeminskning i fordringar	-10	-6
Kundfordringar – netto	13	12
Avsättningar för osäkra fordringar		
	09-12-31	08-12-31
Avsättningar vid årets början	-6	-6
Konstaterade förluster	-1	-1
Reservering för befarade förluster	-4	-
Återförda outnyttjade belopp	1	1
Avsättningar vid årets slut	-10	-6

Förfallna kundfordringar mer än två månader är 1 Mkr (6).

NOT 22. Övriga fordringar

	09-12-31	08-12-31
Fordringar avseende fastighetsaffärer	25	2
Övriga fordringar	65	74
Skattefordringar	0	1
Summa övriga fordringar	90	77

Det föreligger inga förfallna övriga fordringar.

NOT 23. Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	09-12-31	08-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	1	1
Förutbetalda driftkostnader	15	11
Förutbetalda administrationskostnader	10	8
Förutbetalda kostnader i samband med fastighetsaffärer	11	-
Upplupna ränteintäkter	21	3
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	58	23

NOT 24. Andelar

	09-12-31	08-12-31
Ingående anskaffningsvärde	18	22
Årets investeringar	96	62
Årets försäljningar	-44	-66
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	70	18

Andelarna består av innehav i bostadsrättsföreningar.

NOT 25. Kassa och bank/Checkräkningskredit

	09-12-31	08-12-31
Kassa och bank	717	295
Checkräkningskredit/Beviljat belopp	400	133
Checkräkningskredit/Utnyttjad del	-	-
Disponibelt belopp	400	133
Disponibel likviditet	1 117	428

NOT 26. Eget kapital

Specifikation över förändring av eget kapital återfinns i rapporten Förändring eget kapital, vilken följer närmast efter balansräkningen.

Antal aktier	A-aktier	B-aktier	Egna aktier	Utestående aktier	Totalt antal
Antal 2007-12-31	5 750 000	53 949 337	2 300 663	59 699 337	62 000 000
Återköp	-	-1 151 685	1 151 685	-	-
Nedsättning	-	-	-3 000 000	-	-
Antal 2008-12-31	5 750 000	52 797 652	452 348	58 547 652	59 000 000
Återköp	-	-257 435	257 435	-	-
Nedsättning	-	-	-	-	-
Antal 2009-12-31	5 750 000	52 540 217	709 783	58 290 217	59 000 000

Återköp av egna aktier

Aktiekapitalet i Wallenstam AB består av 5 750 000 A-aktier med tio röster vardera, samt 53 250 000 B-aktier med en röst vardera. Fram till och med årsstämman 2009 uppgick antalet återköpta aktier till 452 348 stycken. Wallenstam har därefter fortsatt att återköpa aktier och äger per 2009-12-31, 709 783 aktier (452 348) som återköpts till en snittkurs om 112,03 kr.

Föreslagen utdelning för verksamhetsåret 2009 är 3,25 kr per aktie (3,00).

NOT 27. Uppskjuten skatt

	09-12-31		08-12-31	
	Underlag	Skatt 26,3 %	Underlag	Skatt 26,3 %
Uppskjuten skattefordran				
Vid årets ingång	-4 275	-1 124	-3 137	-878
Årets förändring underskottsavdrag	156	41	-183	-51
Under året fastställt underskott	-	-	-1 011	-283
Övrig justering	-57	-15	55	15
Omvärdering till 26,3 %	-	-	-	73
Vid årets utgång	-4 177	-1 098	-4 275	-1 124
Uppskjuten skatteskuld				
Skillnad mellan bokförda och skattemässiga värden:				
Fastigheter				
Vid årets ingång	8 899	2 341	9 006	2 522
Årets investeringar	195	51	137	38
Årets avskrivningar och nedskrivningar	249	65	295	78
Årets värdeförändring	361	95	-285	-75
Årets återläggning p.g.a. försäljning	-231	-61	-248	-69
Övriga justeringar	-17	-4	-6	-2
Förvärv under året	113	30	-	-
Omvärdering till 26,3 %	-	-	-	-151
Vid årets utgång	9 569	2 516	8 899	2 341
Finansiella instrument och aktier				
Vid årets ingång	-357	-94	104	29
Årets förändring	100	26	-461	-129
Omvärdering till 26,3 %	-	-	-	6
Vid årets utgång	-257	-68	-357	-94
Vindkraftverk				
Vid årets ingång	88	23	-	-
Årets förändring	-1	-0	88	25
Övriga justeringar	20	5	-	-
Omvärdering till 26,3 %	-	-	-	-2
Vid årets utgång	107	28	88	23
Netto uppskjuten skatteskuld				
Vid årets ingång	4 355	1 146	5 973	1 673
Årets förändring	888	234	-1 618	-453
Omvärdering till 26,3 %	-	-	-	-74
Vid årets utgång	5 243	1 379	4 355	1 146

NOT 28. Lån

	09-12-31	08-12-31		
Långfristiga lån				
Banklån	4 797	5 684		
	4 797	5 684		
Kortfristiga lån				
Banklån	7 388	4 692		
	7 388	4 692		
Summa upplåning	12 185	10 376		
Säkerhet för banklån utgörs av koncernens fastigheter (not 17) samt långfristiga värdepappersinnehav (not 20). Outnyttjad checkräkningskredit uppgår till 400 Mkr (133). Såsom kortfristiga lån redovisas lån med förfall inom tolv månader.				
Låneavtalens förfallostruktur				
	09-12-31	08-12-31		
0-3 mån	2 482	3 858		
3 mån-1 år	4 906	834		
1-2 år	776	1 398		
2-3 år	1 860	1 476		
3-4 år	1 649	950		
4-5 år	100	861		
5-6 år	200	600		
6-7 år	0	300		
> 7 år	212	100		
Summa	12 185	10 376		
Ränteförfallostruktur				
	09-12-31	08-12-31		
	Belopp	Medel-ränta, %	Belopp	Medel-ränta, %
0-3 mån	4 183	3,66*	3 378	4,34
3 mån-1 år	1 369	4,13	734	4,46
1-2 år	1 248	4,14	1 276	4,14
2-3 år	600	4,45	1 257	4,14
3-4 år	1 540	3,96	950	4,43
4-5 år	775	3,90	832	4,11
5-6 år	520	3,72	600	4,29
6-7 år	900	3,90	300	4,14
> 7 år	1 050	3,61	1 050	3,85
Summa	12 185	3,87	10 376	4,23
Den genomsnittliga återstående räntebindingstiden var vid årsskiftet 29 månader (30).				
* Lån med ett ränteförfall inom tre månader har en snittränta om 1,75%. 3,66 % innefattar effekten av swapavtal och fasträntelån som förfaller inom tremånadersperioden.				
Vägda genomsnittliga effektiva räntesatser på lån med beaktande av säkringsredovisade derivatinstrument uppgick till:				
%			2009	2008
Lån			3,9	4,6
Checkräkningskredit			2,1	4,6

NOT 29. Finansiella derivatinstrument

Finansiella derivatinstrument redovisas till verkligt värde enligt IAS 39.

	09-12-31		08-12-31	
	Tillgångar	Skulder	Tillgångar	Skulder
Långfristiga derivatinstrument				
Ränteswapkontrakt – kassaflödessäkringar	-	96	1	304
Kortfristiga derivatinstrument				
Ränteswapkontrakt – kassaflödessäkringar	13	175	3	3
Elderivat – säkringar av verkligt värde	3	12	-	32
Summa derivatinstrument	16	283	4	339

Förfallostruktur finansiella derivatinstrument

	09-12-31		08-12-31	
	Kassaflödes-säkring	Verkligt värde säkring	Kassaflödes-säkring	Verkligt värde säkring
0-3 mån	-	2	0	-
3 mån-1 år	14	7	3	32
1-5 år	164	0	178	-
>5 år	80	-	122	-
Summa	258	9	303	32

Finansiella derivatinstrument

Den totala värdeförändringen under året på kassaflödessäkringar uppgår till 45 Mkr (-388). Den ineffektiva delen utgör -106 Mkr (-48), vilken redovisas i resultaträkningen. I övrigt totalresultat redovisas den effektiva delen med 152 Mkr (-339).

Ränteswapar

De nominella beloppen på lån avseende koncernens utestående ränteswapar per 31 december uppgick till 6 538 Mkr (6 081). Per den 31 december varierar de fasta swapräntorna vilka betalas till bankerna från 2,56 till 5,20 % (2,84-5,21). De rörliga swapräntorna vilka erhålles från bankerna motsvaras av STIBOR 3M. En beskrivning av finanspolicyn och finansiella risker återfinns i not 3.

NOT 30. Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	09-12-31	08-12-31
Upplupna lönekostnader	16	16
Upplupna räntekostnader	61	52
Upplupna driftkostnader	56	39
Upplupna administrationskostnader	7	11
Förutbetalda hyresintäkter	158	130
Upplupna kostnader i samband med fastighetsaffärer	-	9
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	298	257

NOT 31. Ställda säkerheter

	09-12-31	08-12-31
Fastighetsinteckningar avseende fastighetsbundna krediter	11 907	10 223
Aktiedepå	30	107
Vindkraftverk	263	46
Spärrade bankmedel	430	-
Summa ställda säkerheter	12 630	10 376

NOT 32. Eventualförpliktelse

Skatteverket har beslutat att upptaxera ett bolag inom Wallenstamkoncernen till följd av andelsförsäljningar under 2006 och 2007 som enligt Skatteverkets uppfattning inte omfattas av reglerna om skattefrihet vid försäljning av så kallade näringsbetingade andelar. Den sammanlagda upptaxeringen uppgår till 1 473 Mkr innebärande ett skattekrav om 412 Mkr. Skatteverkets beslut har överklagats och anstånd har beviljats med betalning av den tillkommande skatten. Det är Wallenstams bestämda uppfattning att försäljningarna redovisats och deklarerats enligt gällande regelverk varför ingen reservering görs i Wallenstams balansräkning. Wallenstams uppfattning delas av externa jurister som analyserat försäljningarna och Skatteverkets argumentation. Wallenstam räknar med att ärendena kommer att avgöras tidigast inom ett par år.

Ansvar finns för att investeringsmoms i lokaler avseende momspliktiga hyresgäster ska återläggas då lokal uthyres till icke momspliktig hyresgäst. Belopp går ej att fastställa.

Övriga eventualförpliktelser avser delägaransvar för samfällighetsföreningars skulder om 4 Mkr (4).

NOT 33. Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har justerats för ej likviditetspåverkande poster för att visa verksamhetens in- och utbetalningar. Den löpande verksamheten har justerats med förändringar i interimsposter, uppskjuten skatt och avskrivningar. Justering har även gjorts för värdeförändring förvaltningsfastigheter då dessa ej är likviditetspåverkande.

Investeringsverksamheten har justerats för ännu ej betalda investeringar och försäljningar, säljarreverser och ännu ej likvidavräknade affärer.

Finansieringsverksamheten har justerats för säljarreverser vid fastighetsaffärer och förändring av interimsposter.

	2009	2008
Justeringsposter ej kassaflödespåverkande		
Ej likvidavräknade försäljningar bostäder	-	-9
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	-394	225
Avskrivningar	20	10
Övriga justeringar	36	20
	-339	246
Förvärv av fastigheter och byggnadsinvesteringar		
Årets investeringar	-1 932	-970
Likvidavräknade affärer förskott	-	-
Ej likvidavräknade affärer	-	2
Likvidavräknade affärer från tidigare år	-2	-
	-1 934	-969
Försäljning av fastigheter		
Försäljningsintäkter	511	670
Ej likvidavräknade affärer	-18	-59
Likvidavräknade affärer från tidigare år	36	74
Omkostnader	-1	-15
	528	669
Likvida medel		
Kassa och bank	717	295
Outnyttjade krediter vid årets slut	400	133
	1 117	428
Checkräkningskredit totalt	400	133

NOT 34. Företagsförvärv

Den 16 januari 2009 förvärvade koncernen 100 % av bolaget Älta AB, org. nr. 556720-1198. Bolaget äger och förvaltar fast och lös egendom samt idkar därmed förenlig verksamhet. Förvärvet har redovisats som ett rörelseförvärv.

	Bokfört värde	Omvärde- ring	Bedömt värde
Tillgångar			
Förvaltningsfastigheter	385	113	498
Omsättningstillgångar	0	-	0
Kassa och bank	0	-	0
Summa tillgångar	385	113	498
Skulder			
Kortfristiga skulder	385	-	385
Övriga skulder	0	-	0
Uppskjuten skatteskuld	0	30	30
Summa skulder	385	30	415
Nettotillgångar	0	83	83
Erlagd köpeskilling för andelar			83

Efter förvärvstidpunkt har Älta AB bidragit med 46 Mkr till omsättningen och 13 Mkr till rörelseresultatet före skatt. Om förvärvet skett per 1 januari 2009 hade omsättningen och resultatet påverkats marginellt.

Företagsförvärv efter rapportperiodens utgång

Den 1 januari 2010 förvärvade koncernen cirka 90,3 % av bolaget Hökensås Kraft HB, org. nr. 916570-0676. Bolaget bedriver drift och förvaltning av vattenkraft.

	Bokfört värde	Omvärde- ring	Bedömt värde
Tillgångar			
Maskiner	6	35	41
Omsättningstillgångar	1	-	1
Kassa och bank	1	-	1
Summa tillgångar	7	35	42
Skulder			
Kortfristiga skulder	0	-	0
Övriga skulder	7	-	7
Uppskjuten skatteskuld	-	9	9
Summa skulder	7	9	16
Nettotillgångar	0	26	26
Erlagd köpeskilling för andelar			26

MODERBOLAGETS RESULTATRÄKNING

Mkr		2009	2008
Hysesintäkter		70	68
Driftkostnader	(not 2)	-25	-21
Driftöverskott		45	47
Avskrivningar fastigheter	(not 12)	-6	-6
Förvaltnings- och administrationskostnader	(not 3, 4, 5, 6)	-210	-238
Övriga rörelseintäkter	(not 7)	205	233
Övriga rörelsekostnader		-1	-3
Rörelseresultat fastighetsförvaltningen		33	34
Försäljningsintäkter	(not 13)	-	-
Kostnad sålda fastigheter		-	-
Administrationskostnader		-0	0
Rörelseresultat fastighetsrörelsen		0	0
Rörelseresultat		33	34
Resultat från andelar i koncernföretag	(not 8, 13)	487	1 127
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	(not 9)	746	755
Räntekostnader och liknande resultatposter	(not 9)	-695	-732
Finansnetto		537	1 150
Resultat före skatt		570	1 184
Skatt på årets resultat	(not 10)	-25	199
Årets resultat		545	1 383

MODERBOLAGETS BALANSRÄKNING

Mkr		09-12-31	08-12-31
TILLGÅNGAR			
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Immateriella anläggningstillgångar	(not 11)		
Aktiverade kostnader datorprogram		5	7
		5	7
Materiella anläggningstillgångar	(not 12)		
Förvaltningsfastigheter		813	788
Inventarier		16	18
		829	806
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i dotterföretag	(not 13, 14)	1 297	2 531
Andelar i övriga koncernföretag	(not 13, 15)	0	3
Fordringar hos övriga koncernföretag	(not 13)	9 590	7 283
Andra långfristiga värdepappersinnehav	(not 13)	183	8
Uppskjuten skattefordran	(not 19)	270	256
		11 340	10 081
Summa anläggningstillgångar		12 174	10 894
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Hysesfordringar		0	1
Övriga fordringar		0	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	(not 16)	50	35
		51	36
Kassa och bank	(not 17)	152	246
Summa omsättningstillgångar		203	282
Summa tillgångar		12 377	11 175
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
BUNDET EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital	(not 18)		
Aktiekapital		118	118
Reservfond		117	117
Summa bundet eget kapital		235	235
FRITT EGET KAPITAL			
Balanserad vinst		2 500	1 386
Årets resultat		545	1 383
Summa fritt eget kapital		3 045	2 769
Summa eget kapital		3 280	3 004
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Lån	(not 20)	3 189	2 850
Skulder till övriga koncernföretag		2 934	2 620
Övriga skulder		6	6
Summa långfristiga skulder		6 129	5 476
KORTFRISTIGA SKULDER			
Lån	(not 20)	2 859	2 610
Leverantörsskulder		8	9
Övriga skulder		20	5
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	(not 21)	81	71
Summa kortfristiga skulder		2 968	2 695
Summa eget kapital och skulder		12 377	11 175
STÄLLDA SÄKERHETER	(not 22)	5 762	5 460
ANSVARSFÖRBINDELSER	(not 23)	4 318	4 919

MODERBOLAGETS FÖRÄNDRING EGET KAPITAL

Not 18, Mkr	Bundet eget kapital		Fritt eget kapital	Summa eget kapital
	Aktie-kapital	Reserv-fond		
FÖRÄNDRING EGET KAPITAL 2008				
Belopp vid årets ingång	124	111	1 746	1 981
Årets resultat	-	-	1 383	1 383
Lämnade koncernbidrag efter skatt	-	-	-51	-51
Transaktioner med bolagets ägare				
Nedsättning av aktiekapital	-6	6	-	-
Utdelning	-	-	-177	-177
Återköp/försäljning egna aktier (inklusive kostnader)	-	-	-132	-132
Belopp vid årets utgång	118	117	2 769	3 004
FÖRÄNDRING EGET KAPITAL 2009				
Belopp vid årets ingång	118	117	2 769	3 004
Årets resultat	-	-	545	545
Lämnade koncernbidrag efter skatt	-	-	-62	-62
Transaktioner med bolagets ägare				
Nedsättning av aktiekapital	-	-	-	-
Utdelning	-	-	-176	-176
Återköp/försäljning egna aktier (inklusive kostnader)	-	-	-31	-31
Belopp vid årets utgång	118	117	3 045	3 280

MODERBOLAGETS KASSAFLÖDESANALYS

Mkr	2009	2008
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat fastighetsförvaltningen	33	34
Justeringsposter ej kassaflödespåverkande (Not 24)	15	30
Utdelning från dotterbolag	490	1 140
Erhållna räntebetalningar och räntebidrag	729	755
Betalda räntor	-685	-704
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	582	1 255
Förändring av rörelsekapital		
Kortfristiga fordringar	-0	2
Kortfristiga skulder	14	-0
Kassaflöde från den löpande verksamheten	596	1 257
Investeringsverksamheten		
Förvärv av fastigheter, aktier och andelar	-	-
Byggnadsinvesteringar	-32	-21
Försäljning av fastigheter/inventarier/immateriella tillgångar	0	0
Investering av fastigheter/inventarier/immateriella tillgångar	-4	-3
Summa investeringar	-36	-24
Finansieringsverksamheten		
Återköp av egna aktier	-31	-132
Koncernbidrag efter skatt	-51	-8
Utdelning	-176	-177
Upptagna lån	813	1 235
Amortering av lån	-224	-212
Förändring långfristiga fordringar	-194	-13
Förändring andelar dotterföretag	1 236	-5
Förändring skulder koncernbolag	281	323
Förändring fordringar koncernbolag	-2 307	-2 038
Summa finansiering	-654	-1 027
Förändring av likvida medel	-94	205
Kassa och bank vid årets början	246	41
Årets förändring	-94	205
Kassa och bank vid årets slut	152	246
Outnyttjad checkkredit vid årets slut	400	133
Disponibel likviditet	552	379

MODERBOLAGETS REDOVISNINGSPRINCIPER OCH NOTER

NOT 1. Redovisningsprinciper

Moderbolagets, Wallenstam AB, årsredovisning har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen. Bolaget tillämpar RFR 2:2 utgiven av Rådet för finansiell rapportering. Tillämpade redovisningsprinciper framgår av tillämpliga delar av koncernens not 1 med följande tillägg för moderbolaget.

Fastigheter

Fastigheter redovisas till anskaffningskostnad med avdrag för planenliga avskrivningar med en procent över nyttjandeperioden och med erforderliga nedskrivningar.

Inventarier

Inventarier redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerade avskrivningar och eventuellt gjorda nedskrivningar. Avskrivning görs planerligt på anskaffningsvärdet över nyttjandeperiod. Avskrivning görs med 33 % på datorer, 10 % på möbler och 20 % på övriga inventarier. Inventariernas nyttjandeperiod, avskrivningsmetod och restvärde bedöms löpande. Avskrivningar ingår i resultaträkningen i posten förvaltnings- och administrationskostnader.

Immateriella anläggningstillgångar

Utgifter för programvaror som utvecklats och anpassats för koncernens räkning, balanseras som immateriell tillgång om de har troliga ekonomiska fördelar under senare år. Balanserade utgifter för förvärvade programvaror skrivs av planerligt med 20 % på anskaffningsvärdet över nyttjandeperioden. Tillgångarnas nyttjandeperiod, avskrivningsmetod och restvärde bedöms löpande. Avskrivningarna ingår i resultaträkningens post förvaltnings- och administrationskostnader. Programvaror av standardkaraktär och årliga licenser kostnadsförs.

NOT 1. Redovisningsprinciper, forts.

Finansiella instrument

Finansiella fordringar och skulder redovisas till anskaffningskostnad. För-lustrisk avseende finansiella fordringar och derivatinstrument beaktas. Negativt värde av derivatinstrument som ingår i säkringsrelationer redovisas dock först då den säkrade posten redovisas i resultaträkningen.

Premien för ränteoptioner (rätetak och golv) periodiseras över löptiden som räntekostnad. Intäkter och kostnader för ränteswapar nettoredovisas under räntekostnader.

Koncernbidrag

Koncernbidrag efter skatteavdrag redovisas som en minskning eller ökning av fritt eget kapital.

Aktieägartillskott redovisas hos givaren som en ökning av aktiers bokförda värde och hos mottagaren som en ökning av fritt eget kapital.

Aktier i dotterbolag

Aktier i dotterbolag redovisas till anskaffningsvärde. Det bokförda värdet prövas fortlöpande mot dotterbolagets koncernmässiga egna kapital. I de fall bokfört värde understiger dotterbolagets koncernmässiga värde sker nedskrivning. Nedskrivning belastar resultaträkningen. Då nedskrivning av dotterbolag görs som en effekt av koncerninterna omstruktureringar, görs en uppskrivning med motsvarande belopp av andra dotterbolagsaktier. Dessa transaktioner redovisas ej över resultaträkningen i enlighet med RR 1:00 p38.

NOT 2. Driftkostnader

	2009	2008
Bränslekostnader	3	3
Övriga driftkostnader	9	8
Underhållskostnader	8	5
Fastighetsskatt	5	5
Summa driftkostnader	25	21

NOT 3. Löner, andra ersättningar och sociala kostnader

	Grundlön	Förmåner	Rörliga ersättningar	Sociala kostnader	Pensionskostnader
2009					
Styrelsens ordförande	0,6	-	-	0,2	-
Styrelseledamöter	0,6	-	-	0,2	-
Totalt styrelsearvode	1,2	-	-	0,4	-
Vd i moderbolaget	2,5	0,5	-	1,0	1,1
Andra ledande befattningshavare 5 personer	8,4	0,9	-	5,0	3,7
Övriga anställda	61,6	3,8	-	19,9	6,6
Summa	73,7	5,2	-	26,3	11,4
2008					
Styrelsens ordförande	0,6	-	-	0,2	-
Styrelseledamöter	0,9	-	-	0,2	-
Totalt styrelsearvode	1,5	-	-	0,4	-
Vd i moderbolaget	2,5	0,8	-	1,2	1,1
Andra ledande befattningshavare 5 personer	8,3	1,6	-	5,1	3,3
Övriga anställda	63,4	9,0	-	22,9	6,3
Summa	75,6	11,4	-	29,6	10,7

Se koncernens not 8 för uppgifter om ersättningar, pensioner och avgångsvederlag samt ersättning till ledande befattningshavare.

NOT 4. Medelantal anställda, m m

	2009		2008	
	Medelantal anställda	Varav kvinnor	Medelantal anställda	Varav kvinnor
Antal anställda	160	88	155	87

	2009		2008	
	Antal på balansdagen	Varav kvinnor	Antal på balansdagen	Varav kvinnor
Styrelseledamöter	5	2	7	2
Vd och ledande befattningshavare	6	1	6	1

%	2009	2008
---	------	------

Sjukfrånvaro

Total sjukfrånvaro*	2,4	1,6
Sjukfrånvaro för män	1,3	0,9
Sjukfrånvaro för kvinnor	3,2	2,1
Anställda -29 år	3,2	2,1
Anställda 30-49 år	2,2	1,7
Anställda 50- år	2,0	0,8

*varav andel långtidssjukfrånvaro > 60 dagar 11,5 14,4

NOT 5. Transaktioner med närstående

Inköp och försäljning mellan koncernföretag

Moderbolaget utför administrativa tjänster till övriga koncernföretag. Intäkterna avseende dessa redovisas som övrig rörelseintäkt, se not 7.

Moderbolaget har kostnader från övriga koncernföretag avseende el samt lokalhyra med 20 Mkr (19).

Försäljning till närstående

Under året har inga närstående transaktioner skett.

NOT 6. Förvaltnings- och administrationskostnader

Förvaltnings- och administrationskostnaderna uppgår till 210 Mkr (238). I förvaltnings och administrationskostnader ingår koncernens samtliga administrativa kostnader såsom exempelvis kontor- och lokalkostnader, personalkostnader, marknadsföring och revision.

Kostnader för personalens optionsprogram har belastat förvaltnings- och administrationskostnaderna med 1 Mkr (8).

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

	2009	2008
Revisionsuppdrag	1,7	1,9
Övriga uppdrag	1,3	0,8
	3,0	2,7

NOT 7. Övriga rörelseintäkter

Moderbolagets intäkter består i huvudsak av ersättning för utförda administrations- och projektledningstjänster till övriga koncernföretag. Av intäkterna utgör 205 Mkr (232) intäkter från koncernbolag.

NOT 8. Resultat från andelar i koncernföretag

Avser resultat från dotterbolag med -3 Mkr (-3) inga nedskrivning av dotterbolagsandelar har skett under året (10 Mkr). Utdelning från dotterbolag med sammanlagt 490 Mkr (1 140).

NOT 9. Finansiella intäkter och kostnader

Finansiella intäkter och kostnader avser ränteintäkter från fordringar hos koncernföretag med 731 Mkr (753) och räntekostnader från skulder hos koncernföretag med 441 Mkr (493).

NOT 10. Skatt på årets resultat

Skatt redovisad i resultaträkningen

	2009	2008
Aktuell skatt	-	-
Uppskjuten skatt	-25	199
Summa skatt	-25	199

Skillnad mellan redovisad skatt och skatt baserad på gällande skattesats, 26,3% (28).

Redovisat resultat före skatt	570	1 184
Skatt enligt gällande skattesats	-150	-331

Skatteeffekt av:

Ej avdragsgilla kostnader	-2	-22
Justering tidigare år	-1	-
Utdelning	129	319
Under året fastställt underskott	-	250
Omvärdering uppskjuten skatt 26,3%	-	-17

Skatt på årets resultat i resultaträkningen	-25	199
---	-----	-----

Skatteposter som redovisats

direkt mot eget kapital		
Skatt på erhållna/lämnade koncernbidrag	22	20
	22	20

Fördelning av uppskjuten och aktuell skatt

	2009		2008	
	Underlag akt. skatt	Uppskjuten skatt	Underlag akt. skatt	Uppskjuten skatt
Resultat före skatt	570	-	1 184	-
Skattemässigt avdragsgilla avskrivningar	-5	5	-5	5
Ej avdragsgilla kostnader	9	-	23	56
Utdelning	-490	-	-1 140	-
Koncernbidrag	-85	85	-71	71
Justering tidigare år	1	4	-	-
Under året fastställt underskott	-	-	-	-892
Löpande skattemässigt resultat	1	94	-9	-760
Årets utnyttjande av underskottsavdrag	-1	1	9	-9
Skattepliktigt resultat	-	95	-	-769
Därav 26,3% (28) aktuell/ uppskjuten skatt	-	-25	-	215
Omvärdering uppskjuten skatt 26,3%	-	-	-	-17
Skatt på årets resultat	-	-25	-	199

NOT 11. Immateriella anläggningstillgångar

Immateriella anläggningstillgångar avser aktiverade kostnader för programvaror.

	09-12-31	08-12-31
Ingående anskaffningsvärde	30	30
Årets investeringar	2	1
Årets försäljningar/utrangeringar	-	-1
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	32	30
Ingående avskrivningar	-23	-21
Årets avskrivningar	-3	-3
Årets försäljningar/utrangeringar	-	1
Utgående ackumulerade avskrivningar	-26	-23
Bokfört värde vid årets slut	5	7

NOT 12. Materiella anläggningstillgångar

Förvaltningsfastigheter

	09-12-31	08-12-31
Byggnad		
Ingående anskaffningsvärde	582	561
Årets investeringar	32	21
Årets försäljningar	-	-
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	614	582
Ingående avskrivningar	-28	-22
Årets avskrivningar	-6	-6
Årets försäljningar	-	-
Utgående ackumulerade avskrivningar	-34	-28
Bokfört värde byggnad	580	554
Mark		
Ingående anskaffningsvärde	233	233
Årets investeringar	-	-
Årets försäljningar	-	-
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	233	233
Bokfört värde mark	233	233
Bokfört värde fastighet vid årets slut	813	788

Taxeringsvärden

Byggnad	464	464
Mark	218	218
Summa taxeringsvärde	682	682

NOT 12. Materiella anläggningstillgångar, forts.

Inventarier

	09-12-31	08-12-31
Ingående anskaffningsvärde	37	38
Årets investeringar	2	2
Årets försäljningar/utrangeringar	-0	-3
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	39	37
Ingående avskrivningar	-19	-15
Årets avskrivningar	-5	-6
Årets försäljningar/utrangeringar	0	2
Utgående ackumulerade avskrivningar	-24	-19
Bokfört värde vid årets slut	16	18

NOT 13. Finansiella anläggningstillgångar

Andelar i dotterföretag

	09-12-31	08-12-31
Ingående anskaffningsvärde	2 579	2 564
Uttag/insättning eget kapital	3	-
Försäljning	-222	-
Lämnade aktieägartillskott	-	15
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	2 360	2 579
Ingående nedskrivningar	-1 118	-1 108
Årets försäljning	55	-
Årets nedskrivning	-	-10
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-1 063	-1 118
Ingående uppskrivningar	1 073	1 073
Årets försäljning	-1 073	-
Utgående ackumulerade uppskrivningar	-	1 073
Utgående restvärde	1 297	2 534

Fordringar hos övriga koncernföretag

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

Vägda genomsnittliga effektiva räntesatser på fordringar uppgick till:

Procent	2009	2008
Fordringar hos dotterföretag	4,0	4,3

Andra långfristiga värdepappersinnehav

	09-12-31	08-12-31
Ingående anskaffningsvärde	8	7
Årets investering	175	1
Årets försäljning	-	-
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	183	8

NOT 14. Andelar i dotterföretag

För direktägda bolag anges antal andelar samt bokfört värde, övriga bolag är indirekt ägda. (Samtliga andelar inkluderas i Bolagsverkets version)

	Organisationsnummer	Säte	Andel, %	Antal andelar	Bokfört värde, Mkr
KB Myran nr 193	916446-7905	Göteborg	100	1	19
KB Myran nr 347	969614-6381	Göteborg	100	1	15
KB Myran nr 393	969637-7986	Göteborg	100	1	0
KB Myran nr 510	969666-6818	Göteborg	100	1	18
Wallenstam Energi AB	556618-8552	Göteborg	100	1 000	5
Wallenstam Stacken AB	556720-9910	Göteborg	100	1 000	5
Wallenstam Förvaltnings AB	556692-0251	Göteborg	100	1 000	1 234
Wallenstam Investment AB	556089-7000	Göteborg	100	2 000	2
Summa					1 297

NOT 15. Andelar i övriga koncernföretag

Moderbolagets andelar i egenskap av kommanditdelägare i indirekt ägda kommanditbolag.

NOT 16. Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	09-12-31	08-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	0,5	0,1
Förutbetalda räntekostnader	17,1	0,4
Förutbetalda driftkostnader	0,4	0,4
Upplupna intäkter	32,0	34,3
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	50,0	35,2

Av upplupen intäkt avser 20 Mkr (23) fordran mot koncernbolag.

NOT 17. Kassa och bank/Checkräkningskredit

	09-12-31	08-12-31
Kassa och bank	152	246
Checkräkningskredit/Beviljat belopp	400	133
Checkräkningskredit/Utnyttjad del	-	-
Disponibelt belopp	400	133
Disponibel likviditet	552	379

NOT 18. Eget kapital

Specifikation över förändring av eget kapital återfinns i rapporten Förändring eget kapital, vilken följer närmast efter balansräkningen.

Antal aktier	A-aktier	B-aktier	Egna aktier	Utestående aktier	Totalt antal
Antal 2007-12-31	5 750 000	53 949 337	2 300 663	59 699 337	62 000 000
Återköp	-	-1 151 685	1 151 685	-	-
Nedsättning	-	-	-3 000 000	-	-
Antal 2008-12-31	5 750 000	52 797 652	452 348	58 547 652	59 000 000
Återköp	-	-257 435	257 435	-	-
Nedsättning	-	-	-	-	-
Antal 2009-12-31	5 750 000	52 540 217	709 783	58 290 217	59 000 000

Återköp av egna aktier

Aktiekapitalet i Wallenstam AB består av 5 750 000 A-aktier med tio röster vardera, samt 53 250 000 B-aktier med en röst vardera. Fram till och med årsstämman 2009 uppgick antalet återköpta aktier till 452 348 stycken. Wallenstam har därefter fortsatt att återköpa aktier och äger per 2009-12-31, 709 783 aktier (452 348) som återköpts till en snittkurs om 112,03 kr.

Föreslagen utdelning för verksamhetsåret 2009 är 3,25 kr per aktie (3,00).

NOT 19. Uppskjuten skatt

	09-12-31	08-12-31
Uppskjuten skatteskuld		
Skilnad bokförd/skattemässig avskrivning	10	8
Uppskjuten skattefordran		
Underskottsavdrag	-279	-16
Under året fastställt underskott	-	-250
Vid årets utgång	-279	-265
Netto uppskjuten skattefordran/skuld	-270	-256

NOT 20. Lån

	09-12-31	08-12-31
Långfristiga lån		
Banklån	3 189	2 850
Kortfristiga lån		
Banklån	2 859	2 610
	6 048	5 460
Låneavtalens förfallostruktur	09-12-31	08-12-31
	Belopp, Mkr	Belopp, Mkr
0-3 mån	1 986	1 888
3 mån-1 år	873	722
1-2 år	600	400
2-3 år	1 360	1 000
3-4 år	929	550
4-5 år	100	600
5-6 år	200	100
6-7 år	-	200
> 7 år	-	-
Summa	6 048	5 460

	09-12-31		08-12-31	
Ränteförfallostruktur	Belopp, Mkr	Medel-ränta, %	Belopp, Mkr	Medel-ränta, %
0-3 mån*	-307	-20,83	1 379	4,75
3 mån-1 år	800	3,77	300	4,38
1-2 år	1 073	4,09	600	3,96
2-3 år	600	4,45	781	4,40
3-4 år	800	4,05	550	4,62
4-5 år	775	3,90	600	4,06
5-6 år	500	3,74	100	4,85
6-7 år	900	3,90	200	3,82
> 7 år	907	3,62	950	3,76
Summa	6 048	5,19	5 460	4,30

* Koncernens samtliga räntederivat förutom de som avser vindkraftsfinansiering är upptagna i bank av moderbolaget. Volymen av moderbolagets räntederivat överstiger volymen lån som ligger i moderbolaget, vilket innebär att det korta intervallet får en negativ medelränta. Wallenstam tar upp räntederivaten i moderbolaget för att säkra de i koncernen ingående dotterföretagens ränteförfallostruktur

Outnyttjad checkräkningskredit uppgår till 400 Mkr (133).

%	2009	2008
Vägda genomsnittliga effektiva räntesatser på lån uppgick till:		
Lån	4,6	4,6
Checkräkningskredit	2,1	5,3

Redovisade och verkliga värden på övriga skulder överensstämmer.

NOT 20. Lån forts.

Skulder till övriga koncernföretag

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

NOT 21. Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	09-12-31	08-12-31
Upplupna lönekostnader	16,1	16,2
Upplupna räntekostnader	45,3	35,1
Upplupna driftkostnader	1,1	1,0
Förutbetalda hyresintäkter	11,2	11,5
Upplupna administrationskostnader	7,1	7,5
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	80,8	71,3

NOT 22. Ställda säkerheter

	09-12-31	08-12-31
Fastighetsinteckningar för egna förbindelser:		
Avseende lån	677	653
Interna reverser jämte fastighetsinteckningar	5 085	4 807
Summa ställda säkerheter	5 762	5 460

NOT 23. Ansvarsförbindelser

Borgensförbindelser för koncernbolag uppgår till 4 315 Mkr (4 916). Övriga ansvarsförbindelser avser komplementäransvar för kommanditbolagens externa skulder 3 Mkr (3).

NOT 24. Kassaflydesanalys

Kassaflydesanalysen har justerats för ej likviditetspåverkande poster för att visa verksamhetens in- och utbetalningar. Den löpande verksamheten har justerats med förändringar i interimsposter, uppskjuten skatt och avskrivningar.

	2009	2008
Justeringsposter ej kassaflydespåverkande		
Upplupna ej inbetalda hyresintäkter	0	4
Upplupna ej utbetalda driftkostnader	0	-
Upplupna ej utbetalda förvaltnings- och administrationskostnader	1	10
Avskrivningar	14	16
	15	30
Likvida medel		
Kassa och bank	152	246
Outnyttjade krediter vid årets slut	400	133
	552	379
Checkräkningskredit totalt	400	133

Resultat- och balansräkningar kommer att föreläggas årsstämman 2010-04-28

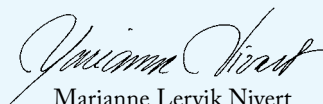
Såvitt vi känner till är årsredovisningen upprättad i överensstämmelse med god redovisningssed för aktiemarknadsbolag. Lämnade uppgifter stämmer med de faktiska förhållandena och ingenting av väsentlig betydelse är utelämnat som skulle kunna påverka den bild av bolaget som skapats av årsredovisningen.

Göteborg den 23 februari 2010

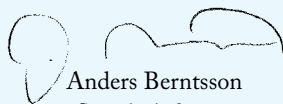
WALLENSTAM AB



Christer Villard
Styrelseordförande



Marianne Lervik Nivert
Vice ordförande



Anders Berntsson
Styrelseledamot



Erik Åsbrink
Styrelseledamot



Ulrica Jansson Messing
Styrelseledamot



Hans Wallenstam
Verkställande Direktör

Min revisionsberättelse avseende denna årsredovisning och koncernredovisning har avgivits 2010-02-23



Sven-Arne Gårdh
Auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

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

Jag har granskat årsredovisningen, koncernredovisningen och bokföringen samt styrelsens och verkställande direktörens förvaltning i Wallenstam AB (Publ) för räkenskapsåret 2009. Bolagets årsredovisning ingår i den tryckta versionen av detta dokument på sidorna 64-97. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen samt för att internationella redovisningsstandarder IFRS, sådana de antagits av EU och årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av koncernredovisningen. Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen, koncernredovisningen och förvaltningen på grundval av min revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisionssed i Sverige. Det innebär att jag planerat och genomfört revisionen för att med hög men inte absolut säkerhet försäkra mig om att årsredovisningen och koncernredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens och verkställande direktörens tillämpning av dem samt att bedöma de betydelsefulla uppskattningar som styrelsen och verkställande direktören gjort när de upprättat årsredovisningen och koncernredovisningen samt att utvärdera den samlade informationen i årsredovisningen och koncernredovis-

ningen. Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i bolaget för att kunna bedöma om någon styrelseledamot eller verkställande direktören är ersättningsskyldig mot bolaget. Jag har även granskat om någon styrelseledamot eller verkställande direktören på annat sätt har handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen. Jag anser att min revision ger mig rimlig grund för mina uttalanden nedan.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en rättvisande bild av bolagets resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige. Koncern-redovisningen har upprättats i enlighet med internationella redovisningsstandarder IFRS, sådana de antagits av EU och årsredovisningslagen och ger en rättvisande bild av koncernens resultat och ställning. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker att årsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för moderbolaget och för koncernen, disponerar vinsten i moderbolaget enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter och verkställande direktören ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

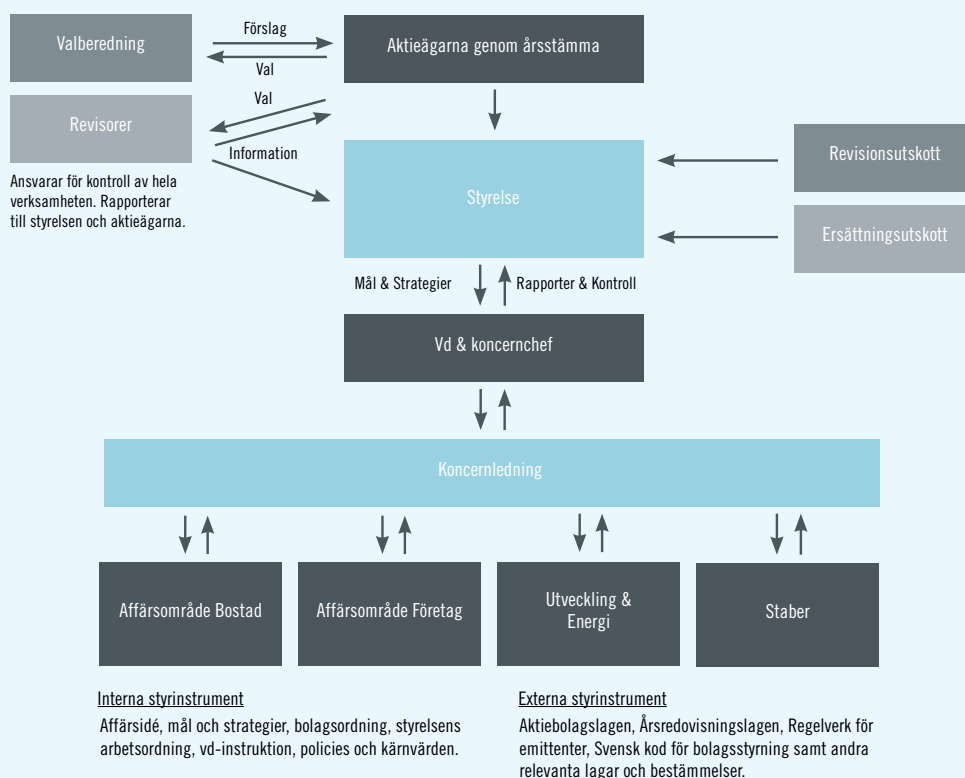
Göteborg den 23 februari 2010



Sven-Arne Gårdh
Auktoriserad revisor

BOLAGSSTYRNINGSRAPPORT

STYRINGSSTRUKTUR FÖR BOLAGSSTYRNING



Wallenstam AB är ett publikt bolag noterat på Nasdaq OMX Stockholm, Mid Cap-listan, som är en integrerad marknadsplats för de nordiska och baltiska länderna.

Styrning, ledning och kontroll av ett aktiebolag fördelas mellan aktieägare, styrelse samt vd och koncernledning. Styrningen regleras av svensk lag, bolagsordningen, regelverk för emittenter samt andra regler och rekommendationer, såsom exempelvis svensk kod för bolagsstyrning.

Wallenstams styrelse och ledning strävar efter att Wallenstam ska leva upp till de krav som börsen, aktieägare och andra intressenter ställer på bolaget. Genom öppenhet och tillgänglighet strävar Wallenstam efter att ge insikt i beslutsvägar, ansvar, befogenheter och kontrollsystem.

Wallenstam tillämpar Svensk kod för bolagsstyrning (koden) och eventuella avvikelser redovisas och motiveras enligt den i koden angivna principen "följ eller förklara". Nedanstående avvikelser noteras under 2009:

2.3 Valberedningens sammansättning - Koden föreskriver att verkställande direktör eller annan från bolagsledningen inte ska vara ledamot i valberedningen. Wallenstams vd ingår i valberedningen i egenskap av huvudaktieägare.

3.1, punkt 5 Fastställande av etiska riktlinjer - Koden föreskriver att etiska riktlinjer ska fastställas för bolagets uppträdande. Dessa riktlinjer är under framtagande men har inte fastställts ännu.

AKTIEÄGARE

Antalet aktieägare uppgick vid årets slut till 6 070 stycken. Wallenstams huvudaktieägare är Hans Wallenstam med cirka 21 % av kapitalet och 58 % av rösterna. Utländska aktieägares andel uppgick till 5 % av kapitalet och 3 % av rösterna. De tio största aktieägarna stod för motsvarande cirka 55 % av kapitalet och 76 % av rösterna.

Wallenstams aktiekapital uppgår till 118 Mkr per den 31 december 2009, fördelat på 5 750 000 A-aktier (tio röster per aktie) och 53 250 000 B-aktier (en röst per aktie). Samtliga aktier har lika rätt till andel i bolagets tillgångar och resultat. Återköpta aktier har ej rätt till utdelning.

Wallenstams B-aktier är registrerade på Mid Cap-listan inom finanssektorn på Nasdaq OMX Stockholm. Wallenstams börsvärde uppgick vid årets slut till 7 596 Mkr. Styrelsens grundprincip är att det redovisade resultatet i första hand ska återinvesteras i rörelsen för en fortsatt utveckling och en ökad substansstillväxt i bolaget. Vid bedömningen av utdelningens storlek ska hänsyn tas till bolagets investeringsbehov, konsolideringsbehov och ställning samt bolagets framtida utveckling. Det utdelningsbara beloppet ska dock aldrig överstiga realiserat resultat efter skatt. För ytterligare information om aktien se sid. 57-59 samt www.wallenstam.se

ÅRSSTÄMMAN

Bolagsstämman är Wallenstams högsta beslutande organ. Ordinarie bolagsstämma (årsstämman) hålls inom sex månader efter räkenskapsårets utgång. Vid årsstämman utövar aktieägarna sin rösträtt för att, i enlighet med svensk bolagsrättslig lagstiftning och Wallenstams bolagsordning, fatta beslut. Årsstämman väljer bolagets styrelseordförande och övriga styrelseledamöter. Till årsstämmans uppgifter hör också att bland annat fastställa bolagets balans- och resultaträkningar, att besluta om disposition av resultatet av verksamheten samt att besluta om ansvarsfrihet för styrelseledamöter och vd. I förekommande fall väljs även revisorer. Kallelse till årsstämman publiceras i dagspress, Post- och Inrikes Tidningar samt på Wallenstams hemsida. Av kallelsen framgår dagordning, valberedningens förslag till val av styrelse samt arvoden för styrelse och revisorer. Aktieägarna har enligt aktiebolagslagen rätt att få ett ärende behandlat vid årsstämman om det anmäls hos styrelsen i tid. Dessutom har aktieägarna möjlighet att ställa frågor på årsstämman. Vid Wallenstams årsstämma den 21 april 2009 i Göteborg deltog 161 aktieägare. Dessa representerade cirka 48 % av antalet aktier och cirka 72 % av det totala antalet röster i bolaget.

Vid stämman var utöver vd och koncernledningen en majoritet av styrelsen närvarande. Vid stämman var också bolagets revisorer närvarande. Stämman omvalde Christer Villard samt ledamöterna Marie-Anne Lervik Nivert, Anders Berntsson, Erik Åsbrink och Ulrica Jansson Messing. Stämman beslutade att arvode till styrelsen ska utgå med 1 200 000 kr (1 450 000), varav 600 000 kr (600 000) utgår till styrelsens ordförande och 225 000 kr (225 000) till vice ordförande och 125 000 kr (125 000) vardera till övriga ledamöter. Stämman fastställde bokslutet för 2008 och beslutade om ansvarsfrihet för vd och styrelse. Vidare beslutades utdelning med 3,00 kr per aktie enligt styrelsens förslag. Stämman beslutade vidare om principer för ersättning och andra anställningsvillkor för ledande befattningshavare samt ändring av bolagsordningen. Styrelsen gavs ett fortsatt bemyndigande att genomföra återköp av aktier. Protokoll och presentation från årsstämman finns på www.wallenstam.se/bolagsstyrning.

VALBEREDNING

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

Enligt beslut av årsstämman ska valberedningen bestå av styrelsens ordförande i Wallenstam AB och en person i egenskap av huvudaktieägare. Dessa två personer ska gemensamt utse en tredje person till ordförande i valberedningen. Valberedningen väljs årligen på årsstämman intill tiden för nästkommande årsstämma. Vid majoritetsförändringar i ägandet av bolaget kan ny valberedning utses på extra bolagsstämma. I det fall en ledamot lämnar valberedningen innan uppdraget är slutfört ska kvarvarande två ledamöter gemensamt utse en ny ledamot till valberedningen. Till ledamöter i valberedningen för tiden intill slutet av nästa årsstämma omvalde årsstämman Christer Villard, i egenskap av styrelsens ordförande i Wallenstam AB och Hans Wallenstam, i egenskap av huvudaktieägare i Wallenstam AB. Till ordförande för valberedningen omvaldes Dick Brenner.

Det åligger styrelsens ordförande att för valberedningen redovisa de förhållanden avseende styrelsens arbete, behov av särskild kompetens med mera, som kan vara av betydelse för nomineringsarbetet. Som underlag för sina förslag inför årsstämman gjorde valberedningen en bedömning huruvida den sittande styrelsen var ändamålsenligt sammansatt och uppfyllde de krav som ställs på bolagets läge och framtida inriktning. Till grund för denna bedömning tog valberedningen bland annat del av resultatet av den utvärdering av styrelsens arbete som hade genomförts. Valberedningen sammanträder vid behov.

STYRELSE

Wallenstams styrelse ska enligt bolagsordningen bestå av lägst fyra och högst åtta ledamöter med högst lika många suppleanter. Ledamöterna väljs årligen på årsstämman för tiden intill slutet av nästa årsstämma. Styrelsens arbete ska ske i enlighet med föreskrifter i lag, bolagsordning och arbetsordning. Arbetsordningen tas upp på konstituerande styrelsemöte och fastställs årligen. Under 2009 har Wallenstams styrelse bestått av fem stämموvalda ledamöter utan suppleanter. Presentation av ledamöterna finns på sid. 13. Vd ingår inte i styrelsen. Styrelsen konstituerade sig den 21 april 2009 och valde Marie-Anne Lervik Nivert som vice ordförande till nästa årsstämma.

STYRELSENS SAMMANSÄTTNING

Namn	Funktion	Invald	Utskott*	Närvaro	Oberoende**
Christer Villard	Ordförande	1995	Ersättning Revision	6	Ja
Marie-Anne Lervik Nivert	Vice ordf	1991	Ersättning	6	Ja
Anders Berntsson	Ledamot	1997	Revision	6	Nej
Erik Åsbrink	Ledamot	2000		6	Ja
Ulrica Jansson Messing	Ledamot	2008		6	Ja

* Under 2009 har Wallenstam inrättat ett revisionsutskott.

** Med oberoende menas både oberoende i förhållande till bolaget, bolagsledningen och i förhållande till större aktieägare enligt punkt 4.4 i koden (gällande från 1 juli 2008 till och med 1 februari 2010). Av de stämموvalda ledamöterna är majoriteten oberoende i förhållande till bolaget, bolagsledningen och bolagets större aktieägare. Wallenstam har under många år haft som kutym att en styrelseledamot avgår ur styrelsen vid årsstämman det år då personen i fråga fyller 70 år. Under 2010 fyller Marie-Anne Lervik Nivert 70 år och kommer därför att lämna styrelsearbetet i Wallenstam vid årsstämman 2010.

Valberedningen kommer att föreslå nyval av Agneta Wallenstam. Valberedningen är av uppfattningen att styrelsen efter föreslaget nyval kommer att ha en ändamålsenlig sammansättning och att styrelseledamöterna kompletterar varandra väl avseende bakgrund, kompetens och erfarenhet.

STYRELSENS ARBETSORDNING

Styrelsen ska utfärda instruktioner till verkställande direktören. Styrelsen är skyldig att fortlöpande följa upp och kontrollera bolagets verksamhet. Det åligger därför styrelsen att tillse att det

finns fungerande rapporteringssystem och att styrelsen erhåller erforderlig information om bolagets ställning, resultat, finansiering och likviditet genom periodisk rapportering.

Utöver att svara för bolagets organisation och förvaltning är styrelsens viktigaste uppgift att fatta beslut i strategiska frågor. Generellt gäller att styrelsen behandlar frågor av väsentlig betydelse för koncernen såsom:

- fastställande av strategiska planer
- fastställande av policies
- beslut om större förvärv och försäljningar av fastigheter
- beslut om större investeringar i byggnation och vindkraft
- fastställande av affärs- och lönsamhetsmål

STYRELSENS ARBETE

Det ankommer i första hand på styrelsens ordförande och i andra hand styrelsens vice ordförande att leda styrelsens arbete på ett effektivt sätt. Styrelseordföranden följer verksamhetens utveckling och ansvarar för att övriga ledamöter fortlöpande får den information som krävs för att styrelsearbetet ska kunna utövas i enlighet med aktiebolagslagen och bolagsordningen. Förutom att leda styrelsens arbete följer ordföranden koncernens löpande utveckling genom kontinuerliga kontakter med vd i strategiska frågor samt företräder bolaget i frågor som rör ägarstrukturen.

Under 2009 har styrelsen utöver löpande kontakter haft sex protokollförda möten. Styrelsen är beslutsför om mer än hälften av ledamöterna är närvarande. Styrelseordförande ska se till att styrelsen sammanträder när så behövs, med beaktande av att styrelsesammanträden ska hållas regelbundet, normalt fyra gånger per år.

Inriktning på möten

- Februari – årsbokslut, förberedelser för årsstämma, möte med bolagets revisor, rapport över intern kontroll
- April – inför årsstämman
- September – resultat kvartal två, strategi och planer, prognos
- December – budget, resultat kvartal tre, utvärdering av styrelsens arbete, utvärdering av vd:s arbete, fastställande av policies

Vid vart och ett av dessa möten behandlas även följande ärenden: affärsläget, ekonomisk rapport och investeringsbeslut samt andra frågor av väsentlig betydelse för bolaget.

ERSÄTTNINGSKOTT

Inom styrelsen finns ett ersättningsutskott som består av styrelsens presidium (styrelsens ordförande och vice ordförande). Ersättningsutskottet har till uppgift att granska och ge styrelsen rekommendationer angående principerna för ersättning, inklusive prestationsbaserade ersättningar och pensionsvillkor till bolagets ledande befattningshavare. Frågor som rör vd:s anställningsvillkor, ersättningar och förmåner bereds av ersättningsutskottet och beslutas av styrelsen.

Följande riktlinjer för bestämmande av lön och annan ersättning till ledande befattningshavare godkändes av årsstämman 2009:

- Ledande befattningshavare ska erbjudas en fast lön som är marknadsmässig och som baseras på den anställdes ansvarsområde och prestation.

- Ledande befattningshavare ska erbjudas marknadsmässiga pensionsvillkor i form av premiebaserade pensionsavtal.
- Ledande befattningshavare ska erbjudas sedvanliga icke-monetära förmåner som bland annat underlättar utförandet av arbetet såsom exempelvis bil, mobiltelefon och företagshälsövård. Därutöver kan även förmån i form av bostad erbjudas i enskilda fall.
- Utöver fast ersättning kan ledande befattningshavare erbjudas rörlig ersättning som belönar tydligt målrelaterade prestationer. Sådan rörlig ersättning ska utbetalas i form av lön och ska inte överstiga den fasta ersättningen under den tidsperiod som den ersättningen avser. Utbetalningar enligt incitamentsprogram ska inte vara pensionsgrundande.
- Ledande befattningshavare kan erbjudas incitament i form av så kallade syntetiska optioner om ett sådant erbjudande riktas till samtliga tillsvidareanställda i bolaget.
- För ledande befattningshavare bör en ömsesidig uppsägningstid om sex månader gälla. Avgångsvederlag, inklusive lön under uppsägningstiden, bör inte överstiga 24 månadslöner.

REVISIONSUTSKOTT

Styrelsen är ytterst ansvarig för redovisning, intern kontroll och riskhantering samt att bolagets ekonomiska information är tillförlitlig. Styrelsen har under 2009 inrättat ett revisionsutskott, som består av två ledamöter ur styrelsen. Utskottet ska ge rekommendationer och bereda frågor inför styrelsens behandling av ärenden inom följande områden:

- Finansiell rapportering
- Extern revision
- Intern kontroll
- Hantering och rapportering av finansiella risker av väsentlig natur.

Utskottets arbete ersätter inte revisorernas kommunikation med styrelsen i övergripande frågor om revisionsarbetet, iakttagelser vid revisionen, eller synen på bolagets risker. Arbetsordningen för utskottet fastställs årligen av styrelsen.

EXTERN REVISORER

Wallenstams revisorer väljs av årsstämman för en period av fyra år. Innevarande period inleddes 2006 och sträcker sig fram till årsstämman 2010. Valberedningens förslag till årsstämman är omval av revisor Sven-Arne Gårdh, och nyval av Anna Gullmarstrand till revisorssuppleant, båda vid Ernst & Young.

Revisorerna granskar styrelsens och vd:s förvaltning av bolaget och kvaliteten i bolagets redovisning. Revisorerna rapporterar resultatet av sin granskning till aktieägarna genom revisionsberättelsen, vilken framläggs på årsstämman. Därutöver lämnar revisorerna detaljerade redogörelser till styrelsen en gång per år. Utöver revisionen utför Ernst & Young vissa revisionsnära tjänster för Wallenstam. Dessa avser huvudsakligen redovisnings- och aktiebolagsrättsliga frågor och Wallenstam bedömer att utförandet av dessa tjänster inte äventyrat Ernst & Youngs oberoende. Närmare upplysningar om ersättning till revisorerna finns i koncernens not 11.

VD OCH KONCERNLEDNING

Vd tillika koncernchef leder verksamheten enligt den svenska aktiebolagslagen, andra lagar och förordningar, gällande regler för aktiemarknadsbolag inklusive koden.

Vd leder verksamheten med utgångspunkt från av styrelsen upprättad och fastställd vd-instruktion. Vd ansvarar för att hålla styrelsen informerad samt tillse att styrelsen har nödvändiga och så fullständiga beslutsunderlag som möjligt. Vd är föredragande i styrelsen och ingår ej som ledamot. Vd håller dessutom styrelsens ordförande informerad löpande om bolagets och koncernens utveckling och finansiella ställning.

Vd ansvarar för bolagets löpande förvaltning samt för att beslut fattade av styrelsen verkställs. Det åligger vd att ta fram beslutsunderlag inför styrelsemöten, föredra ärenden och motivera sina förslag till åtgärder och beslut. I sitt dagliga arbete leder vd koncernledningen. Fördelningen av arbetet mellan styrelse och vd samt den senares ansvar och befogenheter är angivet i en vd-instruktion. En utvärdering av vds arbete sker regelbundet. Wallenstams vd Hans Wallenstam är huvudägare i bolaget. Det är en stor fördel för Wallenstam att ha en vd med ett långsiktigt intresse i bolaget. Det innebär förutom kontinuitet, även snabbhet i beslut, vilket vid flera tillfällen visat sig vara en konkurrensmässig fördel.

Vd och övriga medlemmar av koncernledningen har veckovisa möten för att följa upp affärsområdenas utveckling och resultat, uppdatera prognoser och planer samt diskutera strategifrågor. Wallenstams koncernledning bestod 2009 av sex personer vilka presenteras på sid. 12. Därutöver samlas Wallenstams chefer och övriga nyckelpersoner ett flertal gånger per år. Wallenstamkoncernen består av Wallenstam AB (publ) och ett flertal dotterbolag och dessa rapporterar direkt till vd. Rapporteringen sker dels löpande på månadsbasis, dels via kvartalsvisa djupare genomgångar av respektive verksamhet. Investeringsrapporter följs upp löpande. Dotterbolagens styrelser består av medlemmar ur Wallenstams koncernledning samt i vissa fall kompletterande nyckelpersoner.

INTERN KONTROLL

Styrelsen har ansvaret för att det finns ett effektivt system för internkontroll och riskhantering. Till vd har delegerats ansvaret att skapa goda förutsättningar för att arbeta med dessa frågor. Såväl koncernledning som chefer på olika nivåer i bolaget har detta ansvar inom sina respektive områden. Befogenheter och ansvar är definierade i policies, riktlinjer, ansvarsbeskrivningar samt attestinstruktioner.

KONTROLLMILJÖ

Kontrollmiljön anger tonen för den interna kontrollen inom Wallenstam och påverkar medarbetarnas kontrollmedvetande, där ett effektivt styrelsearbete är grunden för god intern kontroll. Styrelsens arbetsordning och instruktioner för vd och styrelsens utskott syftar till att säkerställa en tydlig roll- och ansvarsfördelning till gagn för en effektiv hantering av verksamhetens risker. Styrelsen har vidare fastställt ett antal policies och grundläggande riktlinjer av betydelse för arbetet med den interna kontrollen såsom finanspolicy, investeringspolicy, valutapolicy och riktlinjer för rapportering. Bolagsledningen rapporterar regelbundet till styrelsen utifrån fastställda rutiner. Härtill kommer rapporteringen från revisorernas granskning av intern kontroll.

Bolagsledningen ansvarar för det system av interna kontroller som krävs för att hantera väsentliga risker i den löpande verksamheten. Här ingår bland annat riktlinjer för olika befattningshavare och övriga anställda för att de ska förstå och inse betydelsen av sina respektive roller för upprätthållandet av god intern kontroll.

RISKBEDÖMNING OCH KONTROLLAKTIVITETER

Den interna kontrollen inom Wallenstam syftar till att stödja bolaget i att uppnå sina mål. Riskerna som hänför sig till uppnåendet av mål, kritiska framgångsfaktorer, måste identifieras och utvärderas. Därför är identifieringen och utvärderingen av risker en förutsättning för den interna kontrollen. Wallenstams interna kontrollmekanismer och procedurer säkerställer att riskhanteringsåtgärderna vidtas planenligt

Wallenstam har en utarbetad modell för bedömning av risken för fel i bokföringen och i den finansiella rapporteringen. Styrelsen har identifierat några poster i resultat- och balansräkningen där risken för väsentliga fel är förhöjd, såsom värdering av fastigheter och värdering av finansiella instrument. Särskild vikt har lagts vid att utforma kontroller för att förebygga och upptäcka brister på dessa områden.

INFORMATION OCH KOMMUNIKATION

Riktlinjer, manualer med mera av betydelse för den finansiella rapporteringen, uppdateras och kommuniceras till berörda medarbetare löpande. Det finns såväl formella som informella informationskanaler till bolagsledningen och styrelsen för väsentlig information från medarbetarna. För extern kommunikation finns riktlinjer som säkerställer att bolaget lever upp till ställda krav på korrekt information till marknaden.

UPPFÖLJNING

Styrelsen utvärderar löpande den information som bolagsledningen och revisorerna lämnar. Av särskild betydelse för uppföljningen av den interna kontrollen är revisorernas arbete med att följa upp effektiviteten i bolagsledningens arbete på detta område. Arbetet innefattar bland annat att säkerställa att åtgärder vidtas rörande de brister och förslag till åtgärder som framkommit vid den årliga genomgången av intern kontroll och förvaltningsrevisionen som genomförs av de externa revisorerna.

INTERNREVISION

Bolaget har hittills inte funnit anledning att inrätta en internrevisionsfunktion. Löpande uppföljning av intern kontroll görs av ekonomiledningen.

Denna rapport är inte en del av den formella årsredovisningen och har inte granskats av bolagets revisorer då detta inte är ett krav. Denna rapport är upprättad i enlighet med koden. Det innebär att rapporten begränsas till en beskrivning av hur den interna kontrollen avseende den finansiella rapporteringen är organiserad.

Göteborg den 23 februari 2010

Styrelsen

1 september 2009 undertecknades ett samverkansavtal mellan Göteborgs stad, fastighetsägarna och dess handlare för att stärka Avenyn som mötes- och handelsplats och befästa ett starkt varumärke som bidrar till stadens hela utveckling.

**WALLENSTAM I FULL GÅNG ATT
BYGGA ETT ATTRAKTIVT AVENYN**

Redan 2008 satte vi upp vår första skylt för renovering och Avenyns omvandling; "Här ska Europas mest spännande kvarter växa fram". Under 2009 har arbetet fortsatt. Nästa steg är att öppna upp för handel i tre plan och skapa unika gatumiljöer kring stråket. Målsättningen är att gynna såväl handel som folkliv och göra staden mer levande och spännande att bo i, arbeta i och besöka.



FASTIGHETSFÖRTECKNING STOCKHOLM

Fastighetsbeteckning	Adress	Byggår/ Ombyggnadsår	Bostad kvm	Kontor kvm	Butik kvm	Industri/ Lager kvm	Utbild- ning kvm	Övrigt kvm	Summa kvm	Tax. värde, Kkr	Tomt- rätt	Antal lägen- heter
Huddinge												
Kansliet 2	Rådvägen 4 A, Kansliöränd 1-5	2007	9 206					31	9 237	104 896		138
Klinten 5	Klintvägen 5-11, Gamla Södertäljevägen 135-137	1982	3 997	497		28			4 522	32 880		67
Paragrafen 7	Arrendatorsvägen 2-6	1949	2 970	269				10	3 249	20 277		54
Udden 8	Fullersta Torget 2-10, 17-19, Rådstuguvägen 17	1952	2 615	967	1 265	81		230	5 158	33 522		41
Runan 1	Kvarnbergsgatan 2-18, Solfagravägen 1-17, Runvägen 1-5	1960	19 609	328	1 313	212		40	21 502	140 667		350
Rödbetan 10	Kvarnbergsvägen 72-74, Sturevägen 29-33	1987	1 739	120					1 859	14 369		30
Innerstad												
Cerpheus 7	Kindstugatan 16	1929/1940	238	155					393	7 908		3
Europa 10	Köpmangatan 2, Köpmantorget 10	1929/1940	373	14	32				419	9 258		11
Forsen 1	Båtbyggargatan 66-68, Vävar Johans Gata 12-18	2005	8 216					855	9 071	222 200	2014	135
Grönland 18	Nordenskiöldsgatan 82	1929/1930	365					10	375	6 586		5
Heimdall 30	Norrullsgatan 41-43	1929/1985					2 393		2 393			
Hälsökällan 6	Odengatan 35, Tulegatan 33	1950/1998	2 367		1 084	17			3 468	49 200		19
Järnlotet 23	Nybrogatan 16	1930	1 814	360	760	18			2 952	92 600		17
Kättryggen 22	Brännkyrkagatan 44	1929/1995	1 284			150			1 434	23 089		21
Kungsbacken 12	Rådmansgatan 57	1929/1970	1 159		470				1 629	25 091		6
New York 1	Sandhamnsgatan 1	1943	2 199		260				2 459	40 049		38
Pålen 16	Hornsgatan 91, Hornskroken 1	1938/1996	3 647	469	198				4 314			57
Riddaren 24	Grev Turegatan 8 A-B	1937	2 135	300	661	305		142	3 543	87 200		60
Röda Rosen 3	Storskärsgatan 4	1932	1 852	133					1 985	33 302		32
Skärgårdsbåten 2	Fendergatan 2, 4, 10	2009	3 380						3 380		2018	49
Svallvägen 1	Rorgångargatan 24-28, Fartygsgatan 12-18, Vävar Johans Gata 29-37	2007	11 734						11 734	270 000	2016	170
Sälgen 2	Birger Jarlsgatan 64, Rådmansgatan 24	1927/2007	250	3 614	110			583	4 557	104 000		3
Urvädersklippan Mindre 4	Klevgränd 10, Urvädersgränd 11	1964	1 175	98		131		209	1 613	25 445		11
Nacka												
Orminge 39:1	Skarpövägen 1	1971	16 419			28		90	16 537	127 139		271
Orminge 40:1	Örnövägen 20-34	1971	10 123		60	9		80	10 272	79 424		167
Orminge 40:2	Örnövägen 10-18	1970	6 617						6 617	51 800		109
Orminge 44:1	Edövägen 6-24	1969	10 712					68	10 780	81 342		160
Orminge 48:1	Utövägen 8-28	1967	10 180	82				55	10 317	76 148		120
Ålta 19:1	Oxelvägen 42	1968		1 770	1 283	747		1 018	4 818	21 600		
Ålta 24:2	Oxelvägen 3-35	1965	24 800	231				548	25 579	180 771		320
Ålta 24:3	Oxelvägen 1	1971						1 007	1 007	3 378		
Ålta 25:1	Oxelvägen 26-40	1966	12 598	135		346		193	13 272	90 862		163
Ålta 27:3	Åltavägen 202	1993	4 711	401	534	20		50	5 716	52 681		73
Vällingby/Hässelby												
Hällslaget 2	Ullängergatan 5	1953	3 840	51		79		6	3 976	41 961	2012	71
Hällslaget 3	Ullängergatan 7-19	1953	3 020	201		113			3 334	25 492	2012	49
Hängmappen 1	Multrågatan 34-50	1953	4 033	238		51		20	4 342	36 997	2011	59
Kontot 1	Multrågatan 19-25	1958	11 479	39	124				11 642	93 549	2018	144
Kontot 2	Multrågatan 27-29	2007	5 009						5 009	67 000	2016	73
Kortregistret 2	Multrågatan 88-106	1953	4 039	251		115			4 405	35 084	2011	67
Kortregistret 3	Multrågatan 72-86	1953	3 347	62		235		6	3 650	28 278	2011	60
Kortregistret 6	Multrågatan 52-70	1953	3 814	118	812	27			4 771	36 756	2011	63
Kulspetspennan 1	Nordingrågatan 2-20	1953	5 481	36		100	93		5 710	59 708	2012	96
Kundregistret 3	Multrågatan 108-126	1953	4 154	50		329			4 533	35 206	2015	70
Kundregistret 4	Multrågatan 128	1953	2 933	31		67			3 031	24 575	2015	54
Kundregistret 5	Multrågatan 130	1953	6 784	90	324	184			7 382	58 010	2015	107
Kundregistret 6	Ångermannagatan 109-121	1953	2 803		64	156			3 023	23 982	2015	56
Örmängen 3	Olle Engkvists väg 10-12, 20-28, Örmängsgatan 43-71, 73-79	1955	20 747	378	590	1 248	2 477	1 003	26 443	202 217	2014	360
Räknetabellen 2	Gudmundrågatan 2-10, Långseleringen 1-3, Solleftegatan 15-17	1952/1993	3 739	412	106	119		75	4 451	41 635	2011	58
Räknetabellen 3	Gudmundrågatan 12	1953		58		307		1 087	1 452	2 099	2011	
Samlingspärmen 2	Multrågatan 31-39	1953	1 979	122	87			2	2 190	17 466	2011	35
Skrivmaskinen 4	Multrågatan 6-32	1952	5 889	83		263			6 235	63 062	2011	107
Skrivmaskinen 6	Gudmundrågatan 15-19	1952	1 324						1 324	11 641	2011	24
Skrivmaskinen 8	Gudmundrågatan 1-9, Multrågatan 2-4, Solleftegatan 3-13	1952	5 530	72		334			5 936	44 736	2011	100
Tabulaton 3	Håsjögränd 2	1958	2 779	74				88	2 941	23 514	2018	35
Övriga Storstockholm												
Barlasten 3	Fågelsångsvägen 13-17	1929	719	191			1 620	21	2 551	9 135		16
Bergen 1	Bergengatan 2-12, Osloegatan 1, Edvard Griegsgången 12	1976	20 668	1 144	338	21		302	22 473	126 843	2014	427
Briggen 1	Fregattvägen 62-70	1940/1999	1 356	55		16			1 427	27 393	2014	25
Brukslaven 2	Skebokvarnsvägen 163-171	1955	4 752			88		19	4 859	47 990	2014	81



Ormängsgatan 43-71



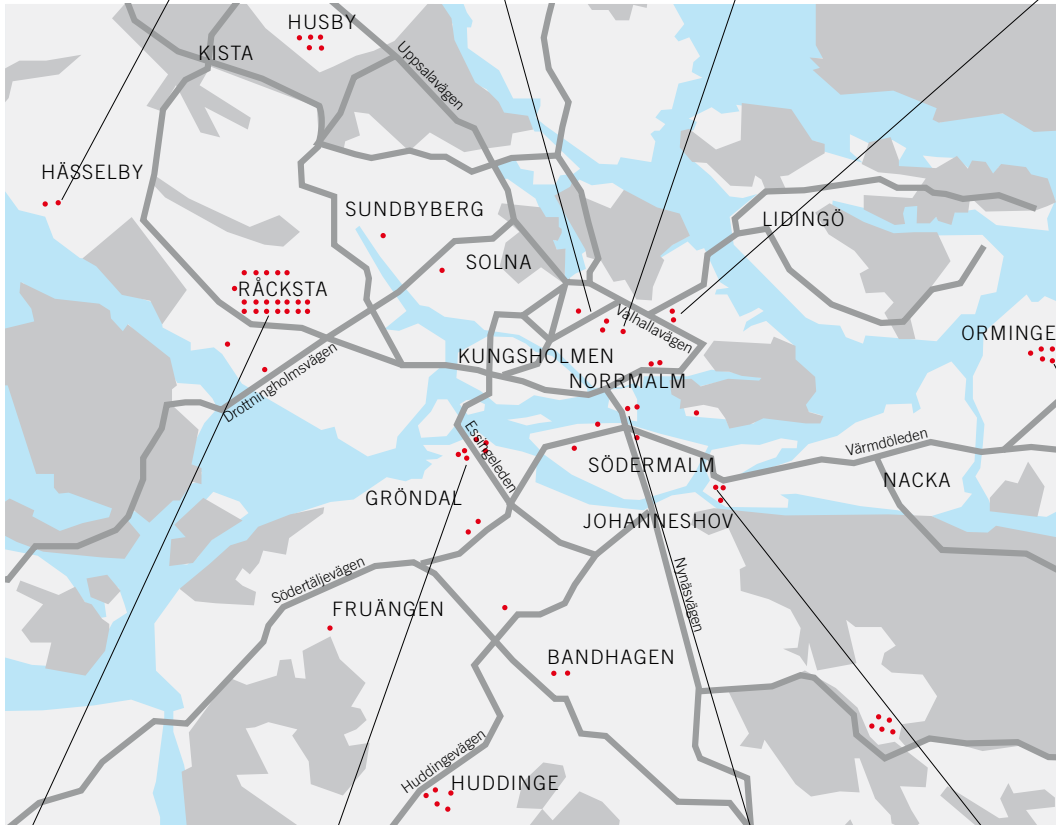
Rådmanngatan 57



Birger Jarlsgatan 64



Sandhamnsgatan 1



• = Bostadsfastigheter



Multrågatan 19-25/
Håsjögränd 2



Fregattvägen 4-8



Köpmantorget 10



Fendergatan 2-4

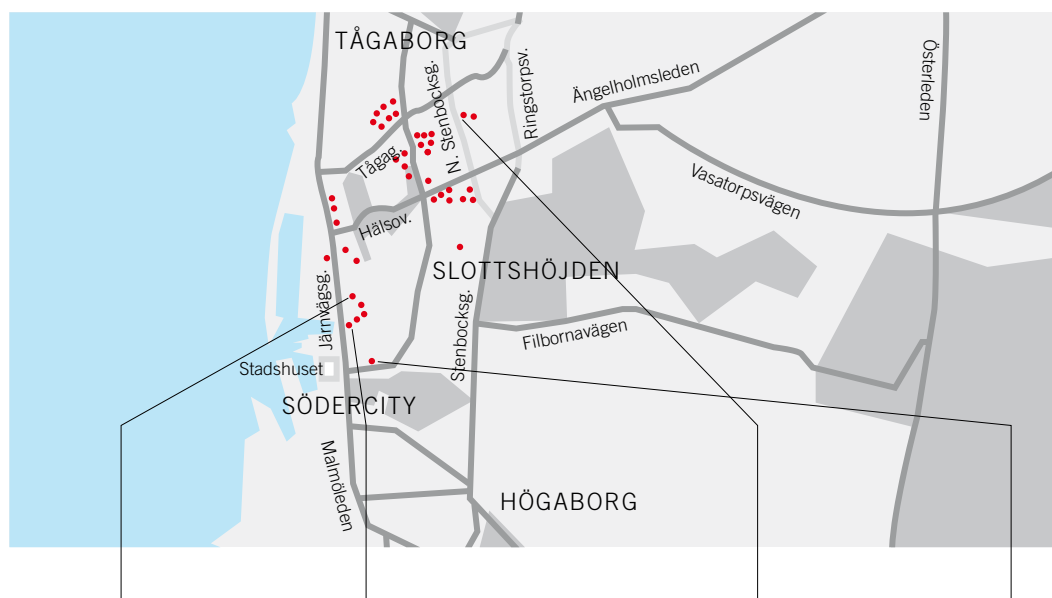


Utövägen 24

Fastighets- beteckning	Adress	Byggår/ Ombygnadsår	Bostad kvm	Kontor kvm	Butik kvm	Industri/ Lager kvm	Utbild- ning kvm	Övrigt kvm	Summa kvm	Tax. värde, Kkr	Tomt- rätt	Antal lägen- heter
Ceremonien 3	Backskåran 3-7, Gubbkärrsvägen 29	1950	9 055	79		16	530	205	9 885	106 299	2010	155
Fjällnåset 14	Högkintavägen 9-11	1966	2 632	216		443			3 291	28 049		37
Galjonsbilden 28	Matrosbacken 15	1949	571						571	5 911		11
Gästsalen 3	Maltesholmsvägen 147, Medsolsbacken 13-17	1960	13 394	240		31		138	13 803	113 252	2019	149
Halden 3	Nordkapsgatan 4-19	1976	21 852	317		84			22 253	184 572	2015	291
Holmenkollen 1	Nidarosgatan 2-14	1976	10 010	50				376	10 436	82 584	2015	130
Islänningen 1	Holbergsgatan 82-84	1951	2 548		196				2 744	25 328	2011	84
Mastkorgen 7	Fregattvägen 4-8	1956	4 071			299		32	4 402	43 320		60
Mastkorgen 9	Fågelsångsvägen 1	1956	546	52					598	5 964		11
Nockteglet 3	Sjösavägen 21-31	1953	2 569	88				156	2 813	28 791	2013	45
Skonerten 1	Fregattvägen 56-58	1940/1999	690	58		65			813		2014	12
Smaragden 1	Hannebergsgatan 22	1951	2 446	345		143		85	3 019	30 376		32
Sökarlyktan 1	Rävsnäsvägen 57-63, 69-83	1951	2 884	178		401		80	3 543	27 418		44
Telemark 1	Nidarosgatan 3-17, 22-40	1974	30 410		90	1 328	154	115	32 097	248 762	2014	402
Tönsberg 2	Tönsbergsgatan 1-15, 2-10, 18-20	1977	21 107			197	154		21 458	179 789	2015	278
Violen 12	Nioörtsvägen 36, Erikslundsgatan 6	1938/1987	1 053		296				1 349	15 101		16
Violen 13	Nioörtsvägen 38	1938/1987	848		127				975	10 792		11
Summa			435 388	15 322	11 184	8 951	7 421	9 035	487 301	4 428 321		6 705

FASTIGHETSFÖRTECKNING HELSINGBORG

Fastighetsbeteckning	Adress	Byggår/ Ombyggnadsår	Bostad kvm	Kontor kvm	Butik kvm	Industri/ Lager kvm	Utbildning kvm	Övrigt kvm	Summa kvm	Tax. värde, Kkr	Antal lägenheter
Filen 8	Hälsövägen 25	1939/1982	2 418		231	25			2 674	21 554	44
Guldsmeden 15	Gullandersgatan 4 A, OD Krooks gata 39	1954	2 631				95	245	2 971	22 021	42
Göta 2	Järnvägsgatan 15 Södra Strandgatan 10 A	1929/1980	845		503			242	1 590	15 220	10
Hammaren 23	Stampgatan 15	1936/1983	1 208	29					1 237	10 614	19
Hantverkaren 13	O D Krooks gata 38	1929/1983	547			17			564	4 672	8
Jägaren 6	Brommagatan 30	1930/1986	1 047						1 047	9 416	16
Jägaren 7	Pålsjögatan 7	1939/1987	2 203		127				2 330	20 703	34
Jägaren 9	Föreningsgatan 29, Pålsjögatan 3	1930/1989	1 429	80		12			1 521	14 381	23
Kapellet 17	Hälsövägen 26-30	1942/1991	2 716		118				2 834	26 912	41
Kapellet 18	Hälsövägen 32-38	1943/2008	4 415						4 415	29 349	80
Kapellet 21	Lilla Möllevångsgatan 9 A	1946/1985	2 434					61	2 495	21 647	34
Karl XI Södra 4	Karlsgatan 10	1930/1991	787	270				510	1 706	12 310	11
Karl XI Södra 20	Karlsgatan 12, Storgatan 16	1933/1990	2 195		615	108			2 918	29 590	23
Oskar II 11	Drottninggatan 17, Roskildegatan 46	1928/1987	2 588	22	1 035	89		1 171	4 905	47 866	31
Pål lbb 21	Drottninggatan 72 A	1961/1990	3 292	2 478	673	337			6 780	66 000	23
Pål lbb 23	Drottninggatan 80	1983	697		150				847	8 800	10
Pål lbb 25	Drottninggatan 88	1984	318		123				441	4 228	4
Ruth 17	Trädgårdsgatan 15	1893/1983	1 590			232			1 822	16 401	18
Samson 7	Helmfeltsgatan 13	1935/1975	1 776	42	203	20			2 041	15 822	18
Samson 8	Helmfeltsgatan 11	1925/1977	568			37			605	4 867	8
Sköldenborg 12	Hebsackersgatan 14	1935/1984	995						995	8 876	14
Stadet 9	Föreningsgatan 35	1930/1986	1 113						1 113	9 982	19
Stadet 15	Föreningsgatan 37	1932/1988	1 257						1 257	11 540	15
Stadet 17	Stampgatan 17	1935/1987	2 947			98		40	3 085	26 920	33
Ugglan 4	Mellersta Stenbocksgatan 41	1930/1989	616						616	5 788	8
Ugglan 9	Lilla Möllevångsgatan 4	1940/1985	1 197						1 197	10 456	21
Ugglan 15	Fredriksdalsplatsen 1 A	1945/1984	1 207		202	28			1 437	12 050	19
Vildvinet 1	Tågagatan 47	1885	224						224	4 517	1
Vildvinet 3	Erik Dahlbergs gata 34 A	1952	7 071			480		246	7 797	57 143	102
Summa			52 331	2 921	4 119	1 483	95	2 515	63 464	549 645	729



• = Bostadsfastigheter



Karlsgatan 10



Järnvägsgatan 15/Södra Strandgatan 10 A



Gullandersgatan 4 A/O D Krooks g 31

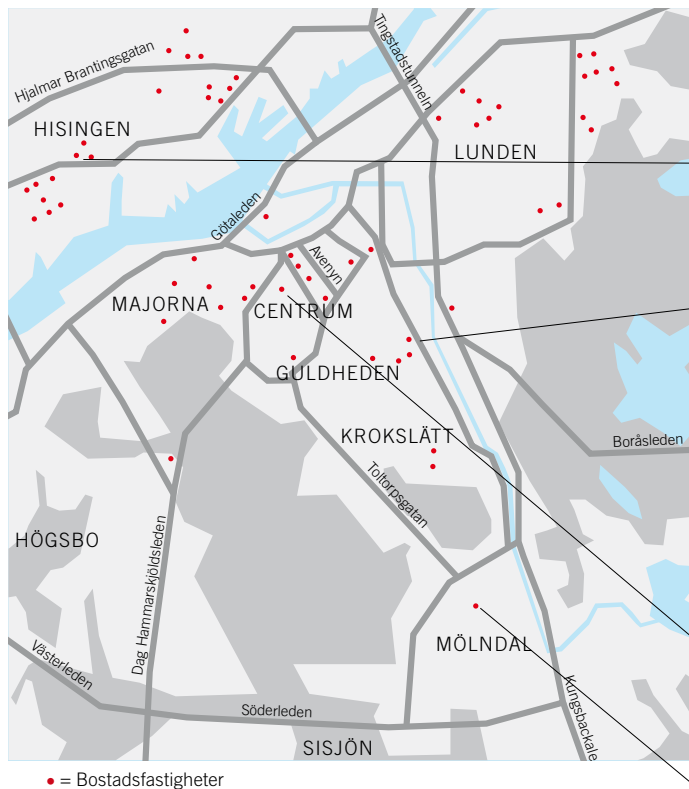


Trädgårdsgatan 15

FASTIGHETSFÖRTECKNING GÖTEBORG

• = Bostadsfastigheter
 • = Kommersiella fastigheter

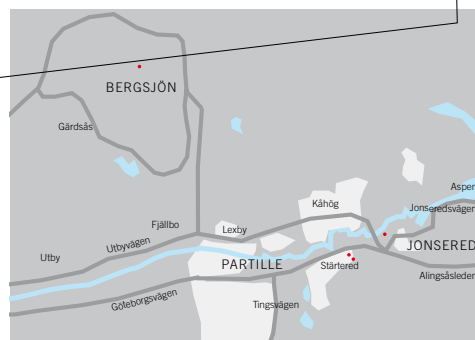
Fastighetsbeteckning	Adress	Byggår/ Ombyggnadsår	Bostad kvm	Kontor kvm	Butik kvm	Industri/ Lager kvm	Utbildning kvm	Övrigt kvm	Summa kvm	Tax. värde, Tomt- rätt	Antal lägenheter	Största hyresgäster
Hisingen												
• Brämregården 7:12	Jägaregatan 2, Neptunusgatan 13	1946	1 031			30			1 061	8 286	17	
• Brämregården 15:7	Väderkvarnsgatan 11	1938/1991	1 012	50		10			1 072	9 026	17	
• Brämregården 19:2	Jägaregatan 9	1930/1975	1 032						1 032	7 464	19	
• Brämregården 30:3	Ekebergsgatan 3, Hallegatan 7, Hisingsgatan 22	1991	2 276						2 276	24 150	35	
• Brämregården 35:4-5	Vågmästaregatan 1	1983/1991		11 487		62	880	855	13 284	37 823		Försäkringskassan
• Brämregården 42:11	Hjalmar Brantingsgatan 5 A-D	1942	782		266	75			1 123	6 829	14	
• Brämregården 42:12	Hjalmar Brantingsgatan 7 A-D, Lantmätaregatan 5	1979	821		221	70			1 112	7 515	15	
• Brämregården 44:11	Hjalmar Brantingsgatan 9, Lantmätaregatan 2-4	1979	2 792		291	122			3 205	25 649	39	
• Kvillebäcken 5:6	Lantmätaregatan 12-14	1954	2 091		672				2 763	17 856	37	
• Kvillebäcken 37:3	Ögontröstgatan 1	1947/1974	614	16					630	4 598	2017	12
• Kyrkbyn 9:6	Prebendegatan 32	1942/1975	652					54	706	5 098	16	
• Kyrkbyn 10:14	Estlandsgatan 4 A	1942/1975	684			8			692	5 250	16	
• Kyrkbyn 10:15	Estlandsgatan 2	1942/1975	658					47	705	5 073	16	
• Kyrkbyn 11:14	Finlandsgatan 4	1942/1975	652						652	4 928	16	
• Kyrkbyn 13:14	Tilburygatan 2	1943/1984	766			50			816	6 194	14	
• Lindholmen 1:21,5:1	Polstjärnegatan 6	1955/1968			260	22 397		1 350	24 007	43 611		Gbg:s Kommun, Landsarkiet
• Rambergsstaden 25:3	Enekullegatan 5	1943/1984	744			49			793	6 159	14	
• Rambergsstaden 28:1	Trekantsgatan 2 A-D, Enekullegatan 4, Håkansgatan 2	1943	714		119	58			891	6 513	15	
• Rambergsstaden 28:2	Enekullegatan 2 A-D, Håkansgatan 4	1943	812			201			1 013	7 203	18	
• Rambergsstaden 32:2	Östra Keillersgatan 1	1945/1985	1 948						1 948	17 096	36	
• Sannegården 20:2	Bautastensgatan 11	1936	700			38			738	5 527	18	
• Sannegården 20:3	Bautastensgatan 9	1939/1984	741		41	6			788	7 036	17	
• Sannegården 21:39	Biskopsgatan 2	1945/1983	612	50		50			712	4 909	11	
• Sannegården 21:41	Pilegårdsgatan 22	1942/1975	520			59			579	4 278	14	
• Sannegården 21:42	Pilegårdsgatan 20	1942/1975	538			26			564	4 403	14	
Innerstad												
• Guldheden 5:5	Guldhedstorget 1	1947	2 420	27	326	162		729	3 664	39 302	57	
• Gårda 18:19	Drakegatan 7	1989		5 907		78	192	1 707	7 884	90 200		Lindorff
• Gårda 46:9	Södra Gubberogatan 4-20	1936/1988		13 787		576		4 725	19 088	112 814		Försäkringskassan
• Gårda 67:29	Mäster Johansgatan 15-17	2006	3 725					80	3 805		53	
• Gårda 70:8	Kobbarnas Väg 15	1944/1985	1 573						1 573	16 576	25	
• Heden 24:14	Skånegatan 21-23, Sten Sturegatan 38-44	1962/1988	8 538	2 107	2 302	585		3 274	16 806	166 000	87	Netto
• Heden 37:4	Skånegatan 16	2006			10 610				10 610			SF Bio
• Illern 6	Krokslätts Parkgata 46	1944/1975	884			39		8	931	8 386	24	
• Inom Vallgraven 2:8	Stora Nygatan 15, Lilla Drottninggatan 6	1930/1991		1 520		70			1 590	18 922		Advokatfirman Bring & Bergkvist
• Inom Vallgraven 2:9	Lilla Drottninggatan 4	1929/1992	368	334		30		84	816	9 800	4	
• Inom Vallgraven 6:1	Kungssportsplatsen 2	1929		1 337	1 173	8		84	2 602	79 400		TeliaSonera
• Inom Vallgraven 17:13	Västra Hamngatan 8, Drottninggatan 9-11	1929		2 626	29	85			2 740	44 800		Infotiv
• Inom Vallgraven 18:3	Korsgatan 11, Kyrkogatan 32	1929	845		710				1 555	28 496	1	Buttericks
• Inom Vallgraven 20:18	Kungsgatan 42-44, Korsgatan 14-18, Kyrkogatan 15-19	1810/1987		4 563	4 157	72			8 792	245 000		KappAhl
• Inom Vallgraven 21:10	Östra Hamngatan 41-43, Kungsgatan 59	1804/1998		1 570	493	13			2 076	70 000		Accenture
• Inom Vallgraven 23:11	Korsgatan 17, Södra Larmgatan 20-22, Vallgatan 25-27	1929/2004		2 040	1 248				3 288	63 400		T-Tempel
• Inom Vallgraven 25:1,4	Kungstorget 10-14, Kungssportsplatsen 1, Basargatan 10	1929		3 128	2 382	54		6	5 570	155 000		Batool Restaurang, Bers å Bar
• Inom Vallgraven 26:8	Södra Larmgatan 11, Basargatan 4, 5-8, Kungstorget 1-3, Grönsakstorget 3, Södra Larmgatan 13-15	1929/1998	3 252	9 249	6 116	286		1 071	19 974	323 000	38	Kinesiska General- konsulatet, SF Bio
• Inom Vallgraven 27:1	Västra Hamngatan 24-26, Grönsakstorget 1, Södra Larmgatan 7	1929/2002		2 591	837	10			3 438	38 800		Fabric Sales
• Inom Vallgraven 53:14	Lilla Torget 1	1929		2 421	757	19			3 197	41 200		
• Inom Vallgraven 53:15	Lilla Torget 2	1986		2 677		318			2 995	41 400		H Robinson
• Inom Vallgraven 53:17	Södra Hamngatan 5	1980	723	2 256	144				3 123	35 392	12	
• Inom Vallgraven 64:31	Stora Badhusgatan 16	1949			127		1 542		1 669			Kitas utbildning
• Johanneberg 15:26	Volrat Thamsgatan 2-4	1993		569					569			Göteborgs Universitet
• Johanneberg 47:4	Örnehufvudsgatan 7	1939/1986	1 866			20			1 886	27 039	30	
• Krokslätt 9:15	Mölnalsvägen 47-49	2007	2 873						2 873	53 200	60	
• Krokslätt 20:6	Mölnalsvägen 81	1932/2000		1 750		347	1 240		3 337	27 901		Mercuri Int.



Jägaregatan 9



Mölndalsvägen 47-49



Föreningsgatan 16 A-E



Bågskyttegatan 1-3

• = Bostadsfastigheter

Fastighetsbeteckning	Adress	Byggår/ Ombyggnadsår	Bostad kvm	Kontor kvm	Butik kvm	Industri/ Lager kvm	Utbildning kvm	Övrigt kvm	Summa kvm	Tax. värde, Kkr	Tomträtt	Antal lägenheter	Största hyresgäster
• Krokslätt 21:1-3	Milpålegatan 3-5, Thorburnsgatan 12, Helmütrogatan 7, Drivhusgatan 4-6	1948/1994	5 232	50		291			5 573	64 645		89	
• Krokslätt 34:13	Mölndalsvägen 91-93, Varbergsgatan 2 A-C	1950/1988		10 677	700	687	310	3 557	15 931	93 675			Abba Seafood
• Krokslätt 40:1	Fredriksdalsgatan 5	1949	1 866		174	28		24	2 092	22 381	2019	36	
• Krokslätt 148:13	Mölndalsvägen 40-42	1952		2 627		591		20	3 238	18 097			Epsilon Byggkons
• Krokslätt 149:10	Mölndalsvägen 36-38	1952/1998		6 530	348	50		1 000	7 928	60 800			Mecel
• Krokslätt 154:6	Mölndalsvägen 77-79, Ebbe Lieberathsgatan 6	1986		3 792	2 886	2 685		1 463	10 826	66 200			Sportspec
• Lorensberg 7:15	Götaplatsen 9, Viktor Rydbergsgatan 1 A-B, Geijersgatan 7	1936/2000	3 804	124	1 908			537	6 373	115 000		60	SIBA
• Lorensberg 15:3	Lennart Torstenssonsgatan 6	1929/1993					2 100		2 100				Gbg Universitet
• Lorensberg 17:32	Lennart Torstenssonsgatan 11	1926					1 000		1 000				Gbg Universitet
• Lorensberg 44:2	Kungssportsavenyen 2	1910/1995		4 682	782				5 464	111 500			Wallenstam AB
• Lorensberg 45:21	Kungssportsavenyen 4, Storgatan 51	1940/2000	1 890	56	1 105				3 051	72 800		26	Morelli Rest.
• Lorensberg 50:1	Vasagatan 33, Götabergsgatan 16	1934	340				4 260		4 600			1	Gbg Universitet
• Lorensberg 52:4	Kungssportsavenyen 21-25, Teatergatan 22-26	1941	5 643	1 658	3 484	143		3 474	14 402	209 600		62	Bokia Butik
• Lorensberg 53:1	Kungssportsavenyen 16, Vasagatan 43 A	1896/1998		1 315	705			185	2 205	63 000			Nilson Group
• Lorensberg 53:2	Vasagatan 43 B, Lorensbergsgatan 1	1966		941	1 358				2 299	46 700			Parken i Sverige
• Lorensberg 53:6	Kungssportsavenyen 22, Kristinelundsgatan 12	1929		753	574			403	1 730	39 300			Opalen Fastighetsförvaltning
• Lorensberg 55:14	Engelbrektskatan 34 A-C, Lorensbergsgatan 18, Södra vägen 29	1936/2000	5 206	409	1 532	303		668	8 118	105 883		70	
• Lorensberg 56:8	Kungssportsavenyen 32-34, Lorensbergsgatan 17-19, Engelbrektskatan 32	1962/1966	1 081	4 684	1 769	157			7 691	148 600		10	Swedbank
• Lorensberg 57:8	Kungssportsavenyen 29-37, Teatergatan 32-38	1962	3 231	7 580	3 522	336		1 153	15 822	279 000		27	Frejs Revisionsbyrå
• Lorensberg 58:6-7	Engelbrektskatan 26-28, Teatergatan 25, Chalmersgatan 26	1929	1 565	4 167	360	25			6 117	77 800		13	Marsh Marine & Energy
• Lunden 13:2	Karlagatan 7	1935/1976	628						628	6 728		16	
• Lunden 14:12	Karlagatan 3, Mäster Johansgatan 14-16, Wrangelsgatan 1	1974	4 434	47		8	517		5 006	47 279		63	
• Lunden 16:7	Karlagatan 4	1939/1976	583		80				663	6 433		12	

Fastighets- beteckning	Adress	Byggår/ Ombyggnadsår	Bostad kvm	Kontor kvm	Butik kvm	Industri/ Lager kvm	Utbildning kvm	Övrigt kvm	Summa kvm	Tax. värde, Kkr	Tomt- rätt	Antal lägenheter	Största hyresgäster
• Majorna 303:27-32	Bangatan 21-39, Djurgårdsgatan 26-38	1966	30 998	922	1 017	798		548	34 283	374 341		381	
• Majorna 332:6	Godhemsgatan 14 A-C	1933	854			70			924	9 869		18	
• Majorna 332:9	Godhemsgatan 8 A-B	1933	665			90			755	7 588		12	
• Majorna 350:1	Dahlströmsgatan 8-52, Kolumbusgatan 1-3, Stenklevsgatan 5	1959	16 910	1 214	13	1 655		909	20 701	199 949		239	
• Masthugget 10:15	1:a Långgatan 16-18, 2:a Långgatan 15-19	1957/1989		8 825	763	540	4 355	800	15 283	122 000			Framtids- gymnasiet
• Masthugget 10:19	Värmlandsgatan 16 A-B	1962/2009	1 256		270				1 526	12 219		19	BDO Nordic
• Masthugget 10:20	1:a Långgatan 24-26	1962/1991		6 679	467	153			7 299	72 200			
• Nordstaden 24:11	Kronhusgatan 16, Östra Hamngatan 15	1929			266		3 930		4 196				Törnskogen Utbildning
• Olivedal 3:12	Övre Djupedalsgatan 7 A-D	1929	1 143		192				1 335	15 207		16	
• Olivedal 7:4	Nordhemsgatan 63 A, Övre Majorsgatan 8	1929/1979	1 737	75	174	72		5	2 063	23 956		26	
• Pustervik 2:19	Norra Allégatan 6, Lilla Pusterviksgatan 3, Pusterviksgatan 11	1968/1994					4 300		4 300				Folkuniversitetet
• Stampen 5:6	Stampgatan 12-18, Polhemsplatsen 1	1988		7 448		69		4 619	12 136	122 200			Akademiska Hus
• Stampen 6:17	Odinsgatan 13-15, Barnhusgatan 6-8, Karin Boyesgata 1	1991/2003		6 915	590			2 800	10 305	100 400			Ernst & Young
• Vasastaden 3:1	Parkgatan 9-11, Erik Dahlbergsgatan 1, Karl Gustavsgatan 1	1898/1980	1 578	795	293		2 355	89	5 110			15	Törnskogen Utbildning
• Vasastaden 9:7	Vasagatan 14, Bellmansgatan 13	1929/1990	1 664						1 664				
• Vasastaden 12:21	Föreningsgatan 16 A-E, Viktoriagatan 19-23	1972/1995	7 694	457	160	21	2 069	1 951	12 352	131 600		106	
Väster													
• Högsbo 5:7	A Odners Gata 6, Olof Askklunds Gata 25	1967/1998			1 758	1 490			3 248	12 355			Frans Svanströms & Co
• Högsbo 34:21	Gruvgatan 6-8	1989		4 696	269	189		4 682	9 836	60 000			GHP Spine Centre
• Järnbrott 195:1	Högsbogatan 21, 23, 25	2009	6 838					81	6 919			100	
• Önnared 762:369	Önnareds Brygga 1-17	1975		1 380	705	228		520	2 833	10 520			Restaurang Bryggvägen 100
Möln dal													
• Bosgården 1:71	Ågatan 4	1988		4 687		56			4 743	31 200			Möln dals Kommun
• Bågskytten 1-2, Jungfrun 1, Kräftan 7, Åbystugan 1	Bågskyttegatan 1 A-F, 3 A-H, Jungfruplatsen 1 A-D	1959/2000	10 611		547	256	230	799	12 443	108 983		150	
• Fänkålen 2	Johannefredsgatan 4	1990/1992		3 922	45	511			4 478	28 329			Feelgood Före- tagshälsovård
• Gaslyktan 9	Argongatan 6	1976				2 569			2 569	11 882			Mechanum
• Uttern 12	Göteborgsvägen 119-121, Sörgårdsgatan 1 A-B	1929	1 556		137				1 693	16 443		26	
Mölnycke													
• Hulebäck 1:604	Centralvägen 13	1951	692		600			73	1 365	10 280		16	
• Hulebäck 4:90	Biblioteksgatan 14-16, Badhusgatan 14-16	2001	1 854		1 064				2 918	30 466		33	
• Hulebäck 4:92	Biblioteksgatan 4	2002		490	496				986	11 094			Apoteket
• Hulebäck 4:97	Råda Torg 1-2	1970/1987	2 096	501	2 661	128		144	5 530	45 603		36	
• Härryda Hönekulla 1:157	Längensvägen 9 A-B, 11	1915/1933	479		305			28	812	3 361		2	Hundbalans Lina Bjurström
• Hönekulla 1:479	Hönekullavägen 7	1971		585	667	58		1 440	2 750	7 767			West Coast Bowling
• Mölnycke 1:1, 2:1	Mölnycke Fabriker 1-21	1890/2001		10 181	520	26 182	900	5 655	43 438	111 566			SCA Hygiene Products
• Mölnycke 1:159	Fabriksvägen 2	1890/1981		350					350	1 194			Pixbo Inne- bandyklubb
• Pixbo 1:20, 1:294	Rådavägen 2	1966/1994					1 850		1 850				Pixbo Montessoriskola
• Solsten 1:110	Företagsvägen 2	1991		1 897		1 194			3 091	21 772			Frontside Electronics
• Solsten 1:132	Konstruktionsvägen 14	2002		4 953					4 953	43 400			Cochlear Bone Anchored Sol.
Öster													
• Bagaregården 17:26	Gamlestadvägen 3 A, Byfogdegatan 11-15	1941/1986		23 666	430	6 763		4 763	35 622	164 334			Mölnycke Health Care
• Bagaregården 27:1	Lilla Munkebacksgatan 9	1939/1975	1 062			18			1 080	11 484		25	
• Bergsjön 14:3	Stjärnbyggsgatan 124-150	1968/1990	6 433		100	20			6 553	28 355	2026	72	
• Bergsjön 14:4	Stjärnbyggsgatan 98-122	1968/1989	4 934						4 934	21 691	2026	51	
• Bergsjön 14:5	Stjärnbyggsgatan 70-96	1968/1988	4 491						4 491	19 048	2026	49	
• Gamlestaden 740:22	Marieholmsgatan 60	1929/1969				3 825			3 825	15 441			SITA Sverige AB
• Källtorp 36:15	Stobéegatan 8	1935/1974	945		50				995	9 670		20	
• Källtorp 37:1	Björcksgatan 29	1930/1974	603		166				769	7 221		13	
• Källtorp 37:10	Solrosogatan 6	1936/1978	916						916	9 577		21	
• Källtorp 40:1	Råstengsgatan 6	1936/1974	934		81				1 015	10 407		23	
• Källtorp 47:13	Virginsgatan 20	1939	644	45				67	756	7 100		14	
• Källtorp 47:23-25	Virginsgatan 8-12	1939	633					40	673	6 355		14	
• Källtorp 56:8	Forsstenagatan 2	1936/1974	1 030						1 030	10 946		28	



• = Kommersiella fastigheter

Fastighetsbeteckning	Adress	Byggår/ Ombyggnadsår	Bostad kvm	Kontor kvm	Butik kvm	Industri/ Lager kvm	Utbildning kvm	Övrigt kvm	Summa kvm	Tax. värde, Kkr	Antal lägenheter	Största hyressgäster
• Kålltorp 57:1	Qvidingsgatan 2 A-C	1936	576			65			641	5 737	14	
• Kålltorp 57:2	Qvidingsgatan 4 A-B	1936	551			72			623	5 314	10	
• Manered 5:3	Högshallsvägen 1-5, Jonseredsvägen 4	1949/1994	1 332			54			1 386	5 774	24	
• Olskroken 11:8-9	Övre Olskroksg 20, 22 A-B	1928/1979	2 625		69	60		45	2 799	26 466	34	
• Skår 57:14	Gamla Almedalsv 1-51	1929		7 478		479			7 957	55 927		YIT Sverige AB
• Stårtered 1:21	Bäckorlet 2, Länsmansvägen 2-8, Stårteredsvägen 24	1949/1994	2 176	134		33			2 343	15 773	40	
• Stårtered 1:23	Stårteredsvägen 24-30	1950/1994	2 164			94			2 258	14 286	40	
• Torp 24:4	Anders Zornsgatan 21	1945/1986	1 870	16		63		35	1 984	19 800	2015	30
Summa			208 306	220 465	69 443	79 262	32 030	56 651	666 157	5 902 373	3 033	

MARK

Markbeteckning	Adress	Tax. värde, Kkr
Bråmaregården 38:7-8	Odalgatan 1	
Bråmaregården 61:2, 7, 737:538-539	Gustaf Daléngsgatan 3	228
Fisketången 2	Nordanvindsvägen 2, Uddevalla	
Gårda 52:11	Södra Gubberogatan 11-15	
Gårda 52:2-3, 10	Södra Gubberogatan 5-9	
Hjällsnäs 11:17		
Högsbo 2:2	Gruvgatan 1	302
Kolbäck 1:9, Orrekullen 1:2		478
Kvillebäcken 2:1, 738:163-164	Gustaf Daléngsgatan 5	1 417
Kvillebäcken 2:2-3	Gamla Tuvevägen 10	4 920
Kvillebäcken 2:4	Gamla Tuvevägen 6	
Kvillebäcken 12:1	Gustaf Daléngsgatan 8 A	
Kärå 2:11, 26:5		
Släps-Hagen 1:29		
Solsten 1:115	Mölntycke	1 500
Solsten 1:126	Mölntycke	2 160
Stårtered 1:22	Stårteredsvägen 122	
Ålta 26:1	Oxelvägen 24	
Ålta 14:27		10 960
Ånggården 18:2	Apotekaregatan 17	
Summa		21 965

HELA WALLENSTAMKONCERNEN

	Bostad kvm	Kontor kvm	Butik kvm	Industri/ Lager kvm	Utbildning kvm	Övrigt kvm	Summa kvm	Totalt taxerings- värde, Kkr	Antal lägen- heter
Totalt Wallenstamkoncernen	696 025	238 708	84 746	89 696	39 546	68 201	1 216 922	10 902 304	10 467

FASTIGHETSFÖRSÄLJNINGAR UNDER 2009

Fastighets- beteckning	Adress	Byggår/ Ombygg- nadsår	Bostad kvm	Kontor kvm	Butik kvm	Industri/ Lager kvm	Utbildning kvm	Övrigt kvm	Summa kvm
Göteborg									
Olskroken 11:27	Svngatan 1-3, Övre Olskroksgatan 24-30	1943/1987	4 276	202	50	42		253	4 823
Helsingborg									
Springposten 6	Norra Storgatan 14	1910/1989	300	1 017	681	16			2 014
Stockholm									
Mastkorgen 8	Fågelsångsvägen 3-5	1956	1 474						1 474
Oljan 27	Sågargatan 17	1929	1 356						1 356
Pennteckningen 3	Gullmarsvägen 12	1946	2 884		56				2 940
Smaragden 20	Kungsklippan 11-15, Parmmätargatan 15	1938/1999	6 226	24	80	83		225	6 637
Summa			16 516	1 243	867	141		478	19 244

FASTIGHETSFÖRVARV UNDER 2009

Fastighets- beteckning	Adress	Byggår/ Ombygg- nadsår	Bostad kvm	Kontor kvm	Butik kvm	Industri/ Lager kvm	Utbildning kvm	Övrigt kvm	Summa kvm
Göteborg									
Bergsjön 14:3	Stjärnildsgatan 124-150	1968/1990	6 433		100	20			6 553
Bergsjön 14:4	Stjärnildsgatan 98-122	1968/1989	4 934						4 934
Bergsjön 14:5	Stjärnildsgatan 70-96	1968/1988	4 491						4 491
Heden 37:4	Skånegatan 16	2006			10 610				10 610
Inom Vallgraven 6:1	Kungssportsplatsen 2	1929		1 337	1 173	8		84	2 602
Lorensberg 56:8	Kungssportsavenyn 32-34, Lorensbergsg. 17-19 Engelbrektskatan 32	1962/1966	1 081	4 684	1 769	157			7 691
Helsingborg									
Vildvinet 1	Tågagatan 47	1885/1950	224						224
Stockholm									
Älta 19:1	Oxelvägen 42	1968		1 770	1 283	747		1 018	4 818
Älta 24:2	Oxelvägen 5-35	1965	24 800	231				548	25 579
Älta 24:3	Oxelvägen 1	1971						1 007	1 007
Älta 25:1	Oxelvägen 26-40	1966	12 598	135		346		193	13 272
Älta 27:3	Ältavägen 202	1996	4 711	401	534	20		50	5 716
Summa			59 272	8 558	15 469	1 298		2 900	87 497

FÄRDIGSTÄLLD NYBYGGNATION UNDER 2009

Fastighets- beteckning	Adress	Byggår/ Ombygg- nadsår	Bostad kvm	Kontor kvm	Butik kvm	Industri/ Lager kvm	Utbildning kvm	Övrigt kvm	Summa kvm
Göteborg									
Järnbrott 195:1	Högsbogatan 21, 23, 25	2009	6 838					81	6 919
Skårgårdsbåten 2	Fendergatan 2, 4, 10	2009	3 380						3 380
Summa			10 218					81	10 299

ORDLISTA

Avkastningskrav

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

Balansansvar

Det innebär att vi ska producera eller köpa motsvarande mängd el som förbrukas av våra elkunder. Varje timme ska det alltså finnas tillgång till lika mycket el som det förbrukas i en uttagspunkt.

Blockuthyrning

När en upplåtare hyr ut tre eller flera lägenheter vid ett och samma tillfälle. Till exempel ett företag som vill kunna erbjuda sina anställda lägenheter.

Brukvärdessystemet

Det hyressättningssystem som används i dag. Likvärdiga lägenheter ska ha likvärdiga hyror. Hyresnivån baseras på de allmännyttiga bostadsförvaltarnas självkostnader vid hyressättningen. De privata hyresvärdarna måste sedan följa denna hyresnivå för jämförbara områden.

Covenantsavtal är 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.

Derivatinstrument

Ett värdepapper vars värde är relaterat till en underliggande egendom. Används för att skapa ett skydd mot oönskad prisutveckling på den underliggande egendomen. Exempel på vanliga derivatinstrument är terminer och swapavtal.

Förnybar el

El som kommer från förnybara källor som vindkraft, vattenkraft och biobränsle.

Global Compact

En verksamhet som startades av FN. De försöker åstadkomma en sammanslutning av ansvarstagande företag så att näringslivet kan bli en del av lösningen på globaliserings utmaningar. På det viset ska näringslivet förverkliga visionen: en mer hållbar ekonomi som inte marginaliserar vissa samhällsgrupper.

kWh månadsbehov

En energienhet baserad på hur många kW som förbrukas under en timme.

MW

Förkortning för megawatt, en miljon Watt. Watt är en måttenhet för effekt.

Prime Rent

De högsta baskhyrorna i de finaste fastigheterna i olika områden.

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 (t ex bunden ränta i fem år) kan vilja byta ränteflöde med en annan aktör som lånar till rörlig ränta.

Vakansgrad

Outhyrd yta i förhållande till total yta.

Värmeförbrukning energi-indexkorrigerat

Förbrukningen justeras till en förbrukning vid ett normalår med hänsyn tagen till temperatur, vind och nederbörd.

Värmeförbrukning tidskorrigerat

Om avläsning inte sker per månadsskifte korrigeras förbrukningen till en årsförbrukning.

Ägarlägenhet

En ny upplåtelseform som är vanlig i andra europeiska länder. En ägarlägenhet kan liknas med ett radhus på höjden. Innehavaren har direkt äganderätt och kan självständigt överlåta, pantsätta eller hyra ut lägenheten.

VÄLKOMMEN TILL WALLENSTAMS ÅRSSTÄMMA

Aktieägare hälsas välkomna till Wallenstams årsstämma 2010 som hålls onsdag 28 april 2010 kl. 17.00 på Wallenstams kontor på Kungsportsavenyen 2, Göteborg. Aktieägare som önskar delta i årsstämman ska dels senast torsdag 22 april 2010 vara införd i den av Euroclear Sweden AB förda aktieboken, dels anmäla sig hos bolaget till Linda Löytölä eller Louise Wingstrand senast torsdag 22 april 2010 kl 16.00. Vid anmälan ska namn, telefonnummer, personnummer, registrerat aktieinnehav samt eventuellt biträde anges.

ANMÄLAN KAN GÖRAS SKRIFTLIGEN TILL:

Wallenstam AB (publ), 401 84 Göteborg, eller arsstamma@wallenstam.se eller på www.wallenstam.se

Anmälan kan även göras per telefon på 031-20 00 00.

Aktieägare som låtit förvaltarregistrera sina aktier, måste i god tid före torsdag 22 april 2010 genom förvaltares försorg tillfälligt inregistrera aktierna i eget namn för att erhålla rätt att delta på stämman. Omregistreringen måste vara verkställd hos Euroclear Sweden AB senast torsdag 22 april 2010.

På stämman behandlas de ärenden som enligt bolagsordningen ska förekomma på årsstämma samt ytterligare ärenden enligt separat kallelse.

Som avstämningsdag för utdelning föreslår styrelsen måndag 3 maj 2010. Om årsstämman beslutar i enlighet med förslaget beräknas utdelning ske från Euroclear Sweden AB torsdag 6 maj 2010.

KALENDARIUM

Årsstämma	28 april 2010
Delårsrapport I	28 april 2010
Delårsrapport II	11 augusti 2010
Delårsrapport III	10 november 2010
Bokslutskommuniké 2010	23 februari 2011

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

DEFINITIONER

Aktiens direktavkastning

Aktieutdelning i procent av börskursen vid årets slut.

Aktiens totalavkastning

Aktiens kursutveckling under året inklusive utdelning, dividerat med börskurs vid årets början.

Belåningsgrad

Räntebärande skulder i förhållande till balansomslutning.

Driftnetto

Hysesintäkter minus drift- och underhållskostnader, tomträttsavgälder och fastighetsskatt.

Fastigheternas direktavkastning

Driftnetto i procent av fastigheternas vägda genomsnittliga redovisade värde.

Fastigheternas totalavkastning

Driftnetto plus/minus realiserad värdeförändring fastigheter i procent av fastigheternas vägda genomsnittliga redovisade värde.

Fastigheternas redovisade värde

Fastighetsbeståndets bedömda marknadsvärde enligt en internt utförd värdering.

Förvaltningsresultat

Driftnetto med tillägg av förvaltnings- och administrationskostnader och finansnetto.

Kassaflöde per aktie

Periodens förändring av likvida medel i förhållande till genomsnittligt antal utomstående aktier.

Orealiserad värdeförändring fastigheter

Resultat av förändring av bedömt marknadsvärde från årets början till rapportperiodens utgång.

P/E-tal

Börskurs vid årets slut, i förhållande till resultat efter skatt per aktie, för den senast löpande tolv månadersperioden.

Realiserad värdeförändring fastigheter

Resultat av intäkter från årets fastighetsförsäljningar efter avdrag för fastigheternas bedömda marknadsvärde vid årets början.

Realiserat resultat

Resultat före skatt exklusive realiserade värdeförändringar.

Realiserat resultat efter skatt

Beräkningsunderlag för utdelning. Realiserat resultat efter schablonskatt 26,3%.

Resultat efter skatt per aktie

Resultat efter skatt i förhållande till genomsnittligt antal utestående aktier.

Räntabilitet på eget kapital

Resultat efter skatt i förhållande till genomsnittligt eget kapital.

Räntabilitet på totalt kapital

Resultat före skatt med tillägg av räntekostnader i förhållande till genomsnittlig balansomslutning.

Räntetäckningsgrad

Rörelseresultat exklusive realiserade värdeförändringar i förvaltningsfastigheter i förhållande till finansiella intäkter och kostnader.

Skuldsättningsgrad

Räntebärande skulder i förhållande till eget kapital.

Soliditet

Eget kapital i förhållande till balansomslutning vid periodens utgång.

Substansvärde

Eget kapital med tillägg av uppskjuten skatteskuld.

Totalresultat

Resultat efter skatt inklusive eget kapitaltransaktioner efter skatt som inte är transaktioner med ägare.

Uthyrningsgrad – yta

Uthyrd yta i förhållande till total yta.

Verksamhetsresultat

Realiserat resultat exklusive resultat från fastighetsförsäljningar.

Överskottsgrad

Driftnetto i procent av hyresintäkterna.

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

Göteborg:

401 84 Göteborg
Besöksadress Kungsportsavenyen 2
Telefon 031-20 00 00
Fax: 031-10 02 00

Stockholm:

Box 19531, 104 32 Stockholm
Besöksadress Birger Jarlsgatan 64
Telefon 08-720 00 00
Fax 08-615 00 59