

URBAN- ISERA MERA!

ÅRSREDOVISNING 2015

URBANISERA MERA!

DET HÄR ÄR WALLENSTAM

Wallenstam är både ett byggbolag och ett förvaltande fastighetsbolag. Vår långa erfarenhet av att förvalta och utveckla bostäder och lokaler i kombination med vår kompetens att bygga nytt ger en unik position när vi är med och utvecklar staden. Under perioden 2014–2018 ska vi byggstarta 7 500 lägenheter.

Vi äger och bygger bostadsfastigheter på tillväxtmarknader, främst i Stockholm och Göteborg. I Göteborg har vi även kommersiella fastigheter, som finns i attraktiva innerstadslägen.

Våra kunder, privathyresgäster såväl som lokalhyresgäster, är viktiga för oss. Därför är det glädjande att se att kundnöjdheten stadigt ökar och att en stor del av våra kunder rekommenderar oss som hyresvärd.

Utvecklingen av städer för människor att bo, arbeta och trivas i innebär även att vi tar ett miljömässigt och socialt ansvar. Vi är sedan flera år självförsörjande på förnybar energi genom egna vindkraftverk och arbetar medvetet med att minska energiförbrukningen i våra fastigheter. Vi engagerar oss aktivt i samhället, exempel-

vis genom samarbeten med och stöd till olika ungdomsverksamheter och hjälporganisationer, gärna i de områden där vi finns och verkar.

Sedan 1984 är vi noterade på Stockholmsbörsen. För våra idag cirka 11 000 aktieägare arbetar vi varje dag med att skapa värde genom effektiv förvaltning och lönsam nybyggnation.

FASTIGHETSVÄRDE 2015

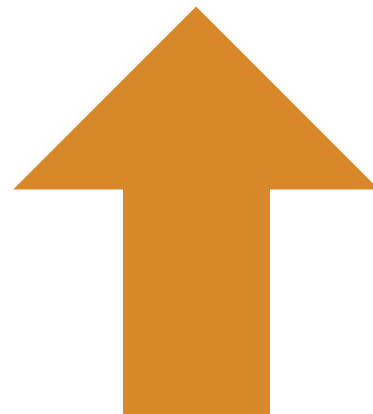
32 Mdr

Våra 205 fastigheter finns på attraktiva platser på orter med hög tillväxt och stor efterfrågan. 34 % av ytan finns i Stockholm, 64 % i Göteborg och resterande i Helsingborg. I Uppsala driver vi just nu flera nybyggnationsprojekt.

ANTAL LÄGENHETER UNDER PRODUKTION 31 DEC 2015

1 675 st

Vårt stora engagemang i att förvärva mark och att söka markanvisningar för nyproduktion har resulterat i ett stort antal pågående och planerade projekt. Genom planering, god framförhållning och många parallella projekt säkerställer vi produktionsakten för vårt bostadsbyggande.

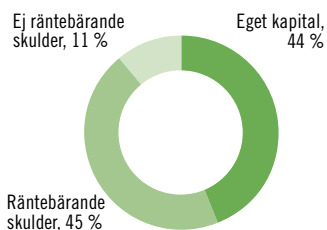


VÄRDETILLVÄXT I NYPRODUCERADE FÖRVALTNINGSFASTIGHETER

39 %

Vi skapar värde på flera sätt, ett är genom eget arbete i vår nyproduktion. De fastigheter som färdigställdes under 2015 ökade i värde med 39 % jämfört med investeringskostnaden för projekten.

HÖG SOLIDITET



Hög soliditet och låg belåningsgrad ger oss en stark finansiell ställning och goda förutsättningar för vårt investeringsprogram med en plan för investeringar om cirka 2–3 Mdr årligen.

TOTAL UTHYRINGSGRAD

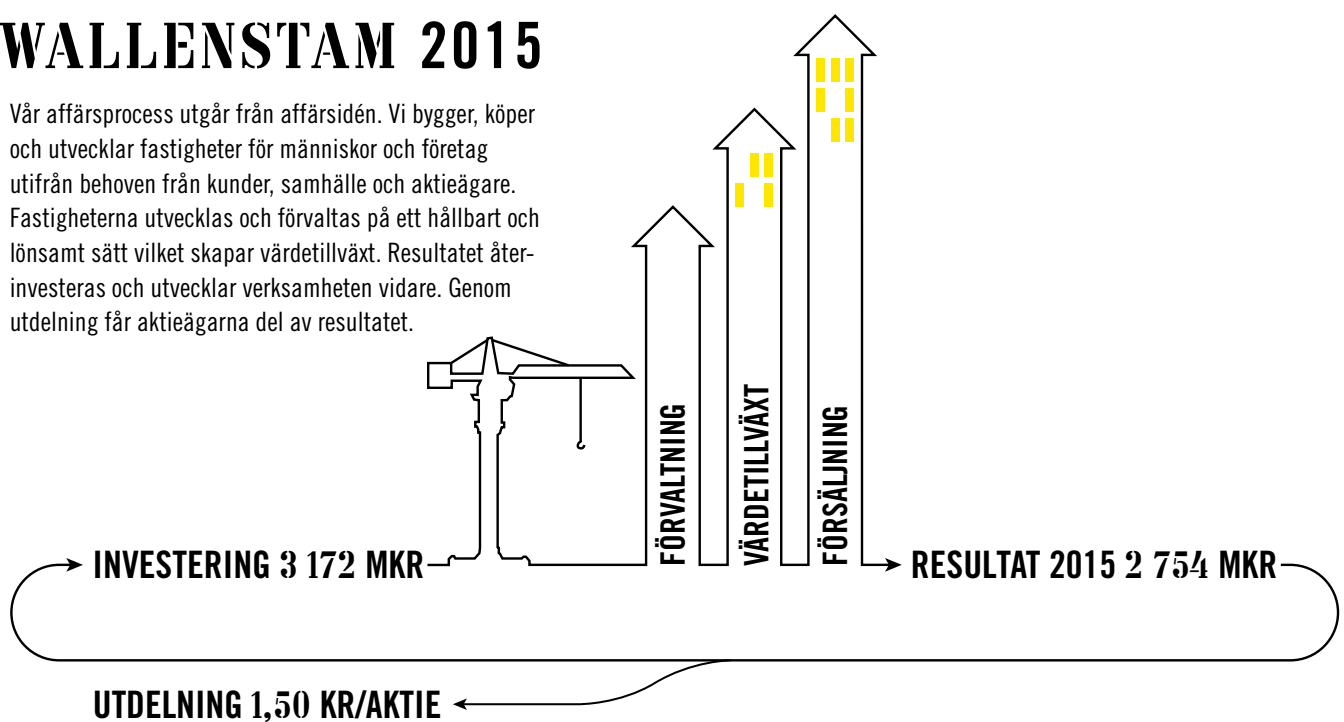
98 %

Uthyrningsgraden i vårt bostadsbestånd uppgår till 100 %. I det kommersiella beståndet är den 95 %. Vi äger 205 fastigheter med en total uthyrningsbar yta om cirka 1,1 miljon kvm. Vi har cirka 7 300 bostadshyresgäster och 1 000 lokalkunder.



WALLENSTAM 2015

Vår affärsprocess utgår från affärsidén. Vi bygger, köper 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.



Q1**25 %**

ökade förvaltningsresultatet med under kvartal 1. Wallenstam tecknar avtal om att utveckla Ekerö Centrum med cirka 450 lägenheter och 3 500 kvm handel och köper fastigheten Freden Större 11 i Sundbyberg med befintliga byggnader om 37 000 kvm och byggrätter för 600–800 lägenheter.

Alla lokal- och butiksytor på Tuletorget i Sundbyberg är uthyrda och Kopparhuset på Avenyn i Göteborg attraherar nya butiks- och lokalhyresgäster. I mars emitteras gröna obligationer om 500 Mkr.

Q2**2 000**

bostäder kan byggas på marken vid Norrviken Strand i Sollentuna, som Wallenstam köper. Under kvartalet blir det också klart att Wallenstam får förtroendet från Göteborgs stad att vara med och utveckla både bostäder och kommersiella ytor vid Centralenområdet.

I maj genomförs en aktiesplit med villkor 2:1 enligt beslut från årsstämman, och inför sommaren renoverar Wallenstam ytterligare ett hus på Barnens Ö så att fler barn kan åka på kollo.

Q3**5 000**

intressenter till 129 hyreslägenheter blir facit för vår nyproduktion Svanhöjden i Älta. Under kvartalet antar Nacka kommun ett program för Älta, som föreslår ett nytt handelsstråk och byggnation av ytterligare cirka 1 400 lägenheter.

I september byggstartas 110 lägenheter i kvarteret Stengläntan i Mariastaden, Helsingborg. Kommunstyrelsen i Lerum ger klartecken till att starta detaljplanearbetet i projekt Aspen Strand, där Wallenstam tillsammans med andra byggherrar planerar för cirka 550 bostäder.

Q4**486**

hyresrätter byggstartas i Stockholm, Tyresö, Uppsala och Göteborg.

Nästa steg i Wallenstams utveckling av Göteborgs paradgata påbörjas med projektet Mid Avenue Valand, med kommersiella ytor och lägenheter.

Wallenstam får i december 2015 också en tidig markreservasjon för att utveckla Ropsten i Stockholm.

Dessutom tecknas avtal om att Willhem successivt under 2016–2017 kommer att överta Wallenstams fastigheter i Helsingborg.

INNEHÅLL

Det här är Wallenstam _____ se flik
Wallenstam 2015 _____ se flik

NYCKELTAL

	2015	2014	2013
Resultat			
Hyresintäkter, Mkr	1 549	1 566	1 578
Driftnetto fastigheter, Mkr	1 130	1 127	1 095
Överskottsgrad fastighetsdrift, %	73	72	69
Förvaltningsresultat fastigheter, Mkr	672	592	473
Förvaltningsresultat naturenergi, Mkr	-5	-25	-8
Resultat före orealiserade värdeförändringar, Mkr	1 027	1 025	539
Resultat efter skatt, Mkr	2 754	585	1 276
Räntabilitet på eget kapital, %	19,6	4,6	10,3
Uthyrningsgrad – yta, %	98	98	98
Finansiell ställning			
Förvaltningsfastigheternas värde, Mkr	32 090	28 481	28 079
Substansvärde, Mkr	18 630	15 964	16 027
Soliditet, %	44	41	40
Belåningsgrad, %	45	49	54
Genomsnittlig ränta per bokslutsdatum, %	2,22	2,56	3,11
Data per aktie, kr			
Resultat efter skatt	8,3	1,7	3,8
Eget kapital	45	39	38
Utdelning	1,50*	1,13	1,00

* Föreslagen utdelning för verksamhetsåret 2015

STRATEGISK INRIKTNING

Vision, affärsidé och mål	2
Mål 2014–2018	3
Ledstjärnor 2014–2018	4
Vd har ordet	6
Ordförande har ordet	10
Styrelse	12
Koncernledning och revisorer	14
Wallenstamaktien	16
Investering i Wallenstam	20
Våra strategier	21
Finansiell strategi	22
Hållbart företagande	24
Möjligheter och risker	30

VERKSAMHET OCH MARKNADER

Organisation och medarbetare	34
Marknadsutblick	38
Fastighetsförvaltning	44
Värdering av fastigheter	51
Fastighetsöversikt	52
Värdeskapande byggnation	54
Energiproduktion	62
Flerårsöversikt	64

FINANSIELL RAPPORTERING

Så här läser du vår resultaträkning	66
Förvaltningsberättelse	67
Koncernens räkningar	74
Koncernens redovisningsprinciper och noter	80
Moderbolagets räkningar	104
Moderbolagets redovisningsprinciper och noter	108
Revisionsberättelse	116
Bolagsstyrningsrapport	117

FASTIGHETSFÖRTECKNING

Stockholm	123
Göteborg	125
Helsingborg	129
Vindkraft	129
Förvärv, försäljningar och färdigställd nyproduktion	130

ÖVRIGT

Wallenstams hållbarhetsredovisning med GRI-index	131
Välkommen till årsstämma	133
Ordlista	133
Definitioner	se flik
Kalendarium	se flik

WALLENSTAM ARBETAR FÖR ATT PÅ
ETT HÅLLBART SÄTT UTVECKLA,
BYGGA OCH FÖRVALTA FASTIGHETER

VISION

Att vara ledande stadsutvecklare samt marknadsledande fastighetsägare i utvalda storstadsregioner.

AFFÄRSIDÉ

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

MÅL

Att under perioden till och med 2018 ha en tillväxttakt i substansvärdet, exklusive utdelning och återköp, på i genomsnitt minst 10 % per år.

MÅL 2014–2018

SUBSTANSVÄRDESTILLVÄXT

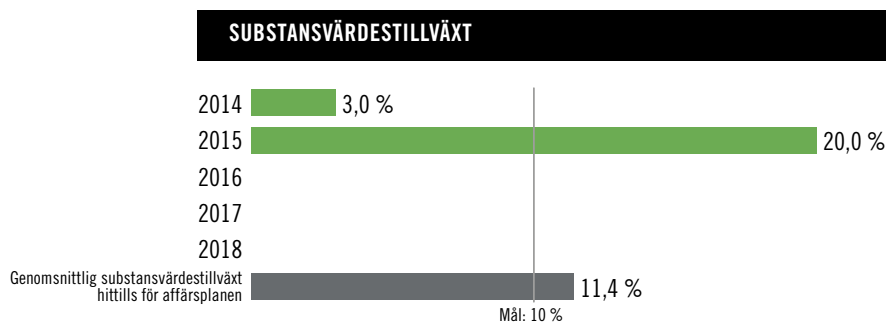
Tillväxttakten i substansvärdet, exklusive utdelning och återköp, ska vara i genomsnitt minst 10 % per år.

DET SKAPADE SAMLADE VÄRDET

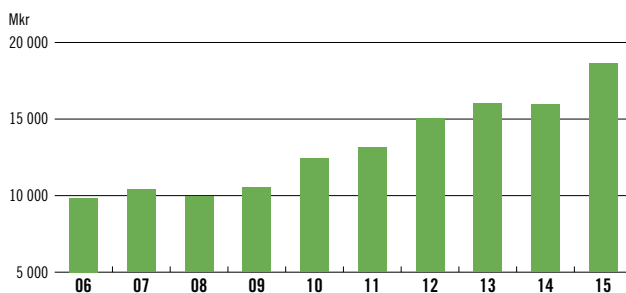
Koncernens substansvärde uppgår på bokslutsdagen till 18 630 Mkr (15 964). Substansvärdet beskriver koncernens samlade värde och innefattar eget kapital samt uppskjuten skatteskuld. Uppskjuten skatteskuld avser i huvudsak skillnader mellan redovisade

värden och skattemässiga restvärden på koncernens fastigheter, och uppgick för 2015 till 3 540 Mkr (3 081). Substansvärdestillväxten sker genom lönsam nyproduktion, effektiv förvaltnings- och uthyrningsorganisation, värdeskapande investeringar

och framgångsrik affärsverksamhet. Vårt mål mäter tillväxten i substansvärdet och visar hur mycket värde vi skapar i hela verksamheten. Beräknad substansvärdestillväxt i relation till koncernens mål uppgår för 2015 till 20 %.



SUBSTANSVÄRDE



6,5 ggr

Den realiserade räntetäckningsgraden uppgick till 6,5 ggr, och soliditeten till 44 % under 2015.

Under pågående affärsplan har vi definierat två finansiella nyckeltal – realiserad räntetäckningsgrad som på rullande helår inte ska understiga 2,0 ggr, samt en soliditet på minst 30 %.



LEDSTJÄRNOR 2014–2018

BOSTADSPRODUKTION

Att starta produktion av 7 500 bostäder, det vill säga i snitt 1 500 lägenheter per år.

7500 LÄGENHETER

Under pågående affärsplan ska vi byggstarta minst 7 500 lägenheter. Bostäder är en stor bristvara i våra regioner. Vi vill genom vår nybyggnation möjliggöra för fler människor att få ett hem och skapa värde för både samhället, våra kunder och våra aktieägare. Vi är främst en hyresrättsproducent men anpassar upplåtelseformen till vad som är möjligt och efterfrågas i varje enskilt projekt. Ett idogt arbete under många år har

resulterat i en gedigen projektportfölj som ständigt fylls på med nya möjliga projekt. Många byggnationer planeras parallellt vilket är en förutsättning för att vi ska uppnå minst 7 500 byggstartade lägenheter vid utgången av 2018, samt för de byggprojekt vi kommer starta under åren därefter. Under 2015 byggstartades 850 lägenheter varav 653 stycken i affärsområde Stockholm och 197 stycken i affärsområde Göteborg.

UTFALL

ANTAL BYGGSTARTADE LÄGENHETER/ÅR



* 11 lägenheter har tillkommit i två projekt som startades under 2014.

MINSKA KOLDIOXIDBELASTNINGEN

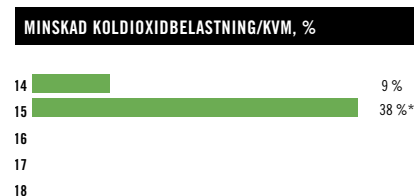
Att minska koldioxidbelastningen i fastighetsbeståndet med 15 % per kvadratmeter till och med 2018.

MINSKNING MED 15 %

Ledstjärnan om minskad koldioxidbelastning i våra fastigheter speglar vårt miljöansvar och bidrar också till minskade driftkostnader. Vi har redan idag en energiproduktion genom egna vindkraftverk, som täcker vårt eget och hyresgästers behov av förnybar el. Uppvärmningen av en fastighet utgör en betydande del av fastighetens energianvändning. Cirka 6 % av våra fastigheter får sin värmeförsörjning från förnybara energikällor utan koldioxidbelastning, genom bergvärme som drivs med el från vår egen vindkraft. Endast tre fastigheter i vårt bestånd värms upp med fossila bränslen. Resterande förses med fjärrvärme,

och det är härifrån merparten av vår koldioxidbelastning kommer. Arbetet med att sänka koldioxidbelastningen sker på flera sätt, som driftoptimering, förbättring av tekniska installationer med moderna värmepumpar som drivs av CO₂-neutral el, och att ersätta fossilt bränsle med mer miljövänlig teknik. Under 2015 har koldioxidbelastningen i fastighetsbeståndet minskat med 32 % per kvadratmeter. Detta innefattar effekter av både arbete med energisparåtgärder och att det varit en mild vinter. Sett till hela affärsplanen har koldioxidbelastningen i fastighetsbeståndet hittills minskat med 38 % per kvadratmeter.

UTFALL



* Beräknat värde för faktisk påverkan. Visar total förbättring från basåret 2013.

REKOMMENDERAS AV KUNDER

Att andelen kunder som vill rekommendera Wallenstam ska öka årligen.

ÖKA VARJE ÅR

Vad våra kunder tycker om sitt boende och sina lokaler är viktigt för oss. Vid kontakter med kunderna fångas synpunkter och behov upp löpande och i ett tidigt skede. Vi gör årligen undersökningar bland våra hyresgäster för att på ett strukturerat sätt ta reda på behov och önskemål. Resultaten använder vi för att hitta förbättringsområden som är betydelsefulla för kunderna. Vi har under en lång tid mätt kundnöjdheten bland våra hyresgäster, och har genom åren infört en rad förbättringar som ökat kundnöjdheten, bland an-

nat en central kundservice som ökat tillgängligheten och servicegraden. I vår senaste undersökning kan vi se att andelen nöjda kunder har ökat, både bland våra kommersiella hyresgäster och privathyresgäster. Andelen lokalhyresgäster som vill rekommendera Wallenstam som hyresvärd sjönk något jämfört med förra årets mätning, då vi hade en mycket kraftig höjning. Bland bostadshyresgästerna ökade andelen som vill rekommendera Wallenstam som hyresvärd något. [Läs mer om våra kundundersökningar på sid. 48.](#)

UTFALL

År	KUNDER SOM REKOMMENDERAR WALLENSTAM HAR ÖKAT	
	Hyresgäster Bostad	Hyresgäster Kommerciellt
2014	✓	✓
2015	✓	✗
2016		
2017		
2018		

VD HAR ORDET

Fantastiskt utgångsläge!

Wallenstam har som Sveriges största byggare av hyresrätter för egen förvaltning ett väldigt tacksamt utgångsläge. Vi bygger fina lägenheter med hög kvalitet på ett kostnadseffektivt sätt, vilket skapar övervärde. Det finns en, i det närmaste, oändlig efterfrågan på de lägenheter vi bidrar med till bostadsmarknaden, inte minst tack vare att vi verkar på de orter som har högst tillväxt och störst inflyttning.

Många spekulerar idag om vi är i en bostadsbubbla. Huruvida det är så eller inte vill jag låta vara osagt, men skulle prisutvecklingen avta, kommer det att skapa en ännu högre efterfrågan och ett ännu högre tryck på våra hyresrätter.

Vår idé är att ha bra fastigheter i efterfrågade lägen i regioner där tillväxttakten är hög. Idag har vi en extremt bra fastighetsmassa, väldigt

välbelägna och fina fastigheter som är i princip fullt uthyrda till privatpersoner och företag.

Vi har dessutom en oerhört stark finansiell position som gör att vi kan investera i kommande nyproduktion under många år framåt.

Vår projektportfölj består av många intressanta utvecklingsområden och projekt i våra regioner och omfattar tusentals framtida lägenheter. Vi har under 2015 fyllt på med flera stora spännande stadsutvecklingsprojekt, exempelvis Norrviken Strand, ett område med ett fantastiskt läge i Sollentuna och fastigheten Freden Större 11 i Sundbyberg. Äntligen har programmet i Älta blivit klart och detaljplanen kan påbörjas för vårt första stadsutvecklingsprojekt i Nacka.

Vi har också fått förtroendet från Stockholms stad att utveckla Ropsten, liksom från Göteborgs stad om att

utveckla en del av Centralenområdet. Det visar att vi har en kvalitet och kunskap inom stadsutvecklingsområdet.

Resultatet 2014

20 % substansvärdestillväxt! Detta genereras genom eget arbete i vår nyproduktion, stark uthyrningsverksamhet och fokus på våra kostnader. Vi ökar kontinuerligt vår produktionstakt för nybyggnationsprojekten och hade vid årsskiftet cirka 1 700 lägenheter i produktion. Trycket på våra kommersiella lokaler i Göteborg är stort och vakansen är låg. Verksamheten går kort sagt väldigt bra!

Fastighetspriserna har fortsatt att stiga, medan räntorna har sjunkit ytterligare. Vår investeringstakt har ökat. Det känns starkt att kunna investera på det sätt som vi gjort, med bibehållen skuldvolym – vi har en soliditet på 44 % och en belåningsgrad på 45 %.

Jag kan konstatera att en allt större del av den kraftiga värdeökningen kommer från vår nyproduktion. Vår mening är att värdetillväxten alltmer kommer att skapas genom eget arbete i ny- och ombyggnationsprojekt. Dessutom ger de färdigställda nyproducerade hyresfastigheterna en positiv effekt på förvaltningsresultatet, som ökade med 14 % under 2015. Under sista kvartalet var ökningen 24 %.

Högtryck på byggmarknaden

Med den stora efterfrågan på bostäder och värdeökningen på fastigheter är det även högtryck på byggmarknaden, något som kan väcka frågor om svårigheter att få tag på entreprenörer att anlita och medföljande risk för prisstegring i byggverksamheten.

För Wallenstams del är jag lugn – vår långa historik som byggare har gett oss dels gedigna kunskaper och

kompetens i projektering och byggnation, dels värdefulla relationer med duktiga entreprenörer. Våra samarbetspartners vet också att Wallenstam kommer att bygga många lägenheter under lång tid framöver. Dessutom håller vi fast vid vårt avkastningskrav

på 6,5 %, som gör att vi kan bygga hyresrätter oavsett konjunktur.

30 år i Helsingborg

I slutet av året gjorde vi en överenskommelse med Willhem om ett successivt övertagande av våra fastigheter



i Helsingborg. Det känns bra att efter drygt 30 fina år i Helsingborg lämna över stafettpinnen till en annan stabil och långsiktig hyresrättsägare. De nyproduktionsprojekt vi för närvarande arbetar med kommer efter färdigställande att tillträdas av Willhem, vilket innebär att det kommer ta ett par, tre år innan vi frånträtt hela beståndet.

Hållbarhet

Vår affärsidé med att bygga nya hyresrätter är vår största sociala hållbarhetsinsats. Självklart arbetar vi också med stort socialt engagemang i de områden vi verkar, och vi lägger mycket resurser på att utveckla trygga och trivsamma miljöer omkring våra fastigheter. Genom vår nybyggnationsverksamhet skapar vi dessutom många arbetstillfällen.

Vi har nått vårt mål om att vara självförsörjande på förnybar energi, och vi arbetar också målmedvetet med att sänka vår koldioxidbelastning i fastighetsbeståndet. Vi bygger

energieffektiva fastigheter och använder energismart teknik. Den stora utmaningen ligger i energibesparingar i det äldre beståndet och där ger arbetet också stor effekt. Vi genomför kontinuerligt energibesparingsåtgärder i vårt befintliga bestånd, något som både sänker driftkostnader och höjer komforten gällande klimatet för våra hyresgäster.

Aktiens utveckling

Under året ökade aktiekursen något, för att gå ner strax efter årsskiftet och sedan åter öka. Som aktieägare vill jag ändå att man ska känna att utsikterna för bolaget ser väldigt goda ut. Vi är ett bolag som har en låg risk och som håller oss till att leverera enligt våra planer, något som till viss del kan ligga oss i fatet när det råder ett mer spekulativt klimat på aktiemarknaden. Vår valda strategi med trygga, starka finanser och leveranser enligt plan är något som vi håller fast vid.

Det glädjer mig att styrelsen före-

slår en utdelning om 1,50 kr per aktie, en ökning om 33 % jämfört med förra året, så att aktieägarna också får del av bolagets fina utveckling.

Tack!

Jag vill också tacka styrelsen, aktieägarna och mina medarbetare för 2015, ett innehållsrikt år med ett resultat som vi kan vara stolta över. Trots oron i vår omvärld står vi med en stabil grund bra rustade för framtida utmaningar i den fortsatta utvecklingen för att nå våra mål. Jag ser fram emot många intressanta och spännande år!



Hans Wallenstam
Vd



ORDFÖRANDE HAR ORDET

Stolt och ödmjukt kan jag konstatera att 2015 har varit ett utomordentligt bra år för Wallenstam. Jag och övriga medlemmar i styrelsen har förmånen att i vårt uppdrag bidra till strategiska vägval för ett bolag som utvecklar och förvaltar en produkt med en oändlig efterfrågan.

Utifrån bolagets stabila verksamhet, starka finanser och fina utveckling förslår vi i styrelsen en utdelning på 1,50 kr per aktie för verksamhetsåret 2015.

Wallenstam har nu på allvar vuxit i kostymen som en väletablerad bostadsbyggare. Utöver att framgångsrikt utveckla och förvalta bostäder och kommersiella lokaler är bolaget idag en naturlig partner i utvecklingen av nya områden och stadsdelar i såväl Göteborgs-, Stockholms- som Uppsalaområdet, vilket är fantastiskt spännande.

Medvetna strategiska val

Wallenstams inslagna väg att bygga, äga och förvalta fastigheter i några av Sveriges storstadsområden är ett medvetet och klokt strategiskt val och, skulle jag vilja påstå, ett tydligt framgångskoncept. En annan nyckel till framgång, som vi nu ser tydliga effekter av i nyproduktionen, är det effektiva sättet att driva bygg-

projektutveckling i egen regi. Genom att välja byggpartner och entreprenör till varje enskilt projekt skapas möjligheter att samarbeta med de som levererar bäst kompetens, i rätt tid till rätt pris.

Vilja att urbanisera mera

Sverige står inför stora utmaningar vad gäller tillgång till bostäder och då framför allt i våra storstadsregioner. Utifrån den konstant ökande urbaniseringen samt stora invandringen är genomförande och tempo i nybyggnationen än mer centralt än tidigare. Det tar tid att bygga stad, att urbanisera mera, men det går att öka tempot. Wallenstam ligger långt framme och har såväl muskler som vilja och kompetens att bidra till utvecklingen.

Finansiell utveckling

Vi befinner oss för närvarande i en mycket knepig världspolitisk och ekonomisk situation. Det är utifrån det stora perspektivet svårt att förstå konsekvenserna och följdeffekterna av de oroligheter som råder i Mellanöstern. Oroligheterna påverkar och bidrar till osäkerhet även i den finansiella världen med oro på börserna som sprider sig från Asien upp till Norden.

I Sverige har vi en stark ekonomi samtidigt har vi ingen inflation och ett ränteläge som i skrivande stund innebär minusränta. Rent teoretiskt signalerar det om ett land med stora finansiella problem men så är det ju inte. Sett till Wallenstams räkning med den omfattande projektportfölj man arbetar med idag är den låga räntan positiv. Det innebär goda förutsättningar i nyproduktionen, det vill säga bidra till fler bostäder till lägre kostnader, vilket i slutändan även gynnar kunderna.

Bolagsstyrning

I Wallenstams styrelse har vi haft förmånen att över tid få arbeta tillsammans. Vi är, sett till antalet ledamöter, en relativt liten styrelse som från mitt perspektiv representerar en bred och gedigen kompetens. Vi har under året haft sju protokollförda styrelsemöten utöver löpande kontakter.

Under verksamhetsåret 2015 valde vi att göra en styrelseutvärdering med en extern konsult. Sammanfattningsvis var resultatet överlag positivt även om det alltid finns utvecklings- och förbättringspotential som vi tar med oss vidare. Vi har högt i tak och utrymme för konstruktiva och givande diskussioner.

Affärsplan och mål

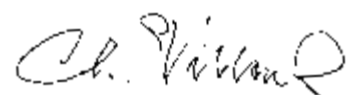
Den nuvarande affärsplanen ligger fast och min bedömning är att det är fullt rimligt att vi når vårt uppsatta mål. Styrelsens samlade bild är att vi ser positivt på framtiden och vill föreslå stämman en utdelning på 1,50 kr per aktie.

Framtidsutsikter

Wallenstam är en utomordentligt effektiv, slimmad hyresrättsmaskin som kommer att leverera värde över tid på ett mycket tillfredsställande sätt. En utan tvekan starkt bidragande faktor till detta är en hängiven och engagerad personal som sprider en

positiv energi. Den sitter i väggarna och är en naturlig del i vardagen, arbetsglädjen och viljan att utveckla.

Jag har en stark tilltro till Wallenstams fortsatta resa framåt och vill passa på att rikta ett stort tack till styrelse, ledning och personal för ett strålande 2015.



Christer Villard
Styrelseordförande



STYRELSE



ERIK ÅSBRINK

Ledamot

Född 1947, fil. kand. och civilekonom.

Styrelseledamot sedan 2000

Tidigare erfarenhet bl.a. som statssekreterare i Finansdepartementet, ordförande i Riksbanksfullmäktige, skatteminister, vd för Vasakronan AB, finansminister och medlem i Ecofinrådet samt en rad styrelseuppdrag och ordförande bl.a. i flera skatteutredningar och Förtroende-kommissionen.

Andra uppdrag: Styrelseordförande i Alecta, Fasticon Holding AB, Handelshögskolan i Stockholm och Svensk Hypotekspension AB. Ordförande i Bemanningsföretagens Auktorsationsnämnd. Styrelseledamot i Bilspeditioners Transportförening och Stiftelsen Cancercentrum Karolinska.

Aktieinnehav i Wallenstam: 3 000 B-aktier.

ANDERS BERTTSSON

Ledamot

Född 1954, jur. kand.

Styrelseledamot sedan 1997
(Suppleant 1981–1996)

Tidigare erfarenhet från arbete inom Handelsbanken AB och 1979–2006 som vvd på Wallenstam AB samt ett antal andra styrelse- och rådgivningsuppdrag relaterade till bygg- och fastighetsbranschen.

Andra uppdrag: Styrelseordförande i Dadbro Holding AB.

Aktieinnehav i Wallenstam: 19 300 000 B-aktier*.

CHRISTER VILLARD

Ordförande

Född 1949, jur. kand.

Styrelseledamot sedan 1995

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

Andra uppdrag: Styrelseordförande i ACCVI AB, Aptic AB, Drottningholmsteaterns vänner, Joy Shop AB, Länsförsäkringar Stockholm och Stockholms Köpmansklubb. Styrelseledamot i AB Segulah, Exeger Sweden AB, G Hamiltons familjestiftelse, Fagerbergs stiftelse inom Stockholms Borgerskap, Stiftelsen Drottningholms Slottsteater och Länsförsäkringar AB.

Aktieinnehav i Wallenstam: 163 000 B-aktier*.



AGNETA WALLENSTAM

Ledamot

Född 1952, utbildning inom teologi, etnologi, arkeologi och socialantropologi. Master i Kulturanthropologi.

Styrelseledamot sedan 2010

Tidigare erfarenhet från arbete som pastor och församlingsföreståndare i olika församlingar sedan 1987.

Andra uppdrag: Pastor i Betlehemskyrkan i Göteborg. Styrelseledamot i Göteborgs Räddningsmission samt Ulla och Lennart Wallenstam stiftelsen. Förtroendeman i Sparbanksstiftelsen Alingsås.

Aktieinnehav i Wallenstam: 21 004 000 B-aktier.

ULRICA JANSSON MESSING

Vice ordförande

Född 1968, gymnasieexamen Samhällsvetenskaplig linje.

Styrelseledamot sedan 2008

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

Andra uppdrag: Styrelseordförande i Astrid Lindgrens värld och Göteborgs hamn. Styrelseledamot i Bergvik Skogs styrelse och Länsförsäkringar Fondbolag.

Aktieinnehav i Wallenstam: 301 474 B-aktier*.

**Inklusive familjemedlemmar.
Uppgifterna avser förhållandet vid årsskiftet.*

KONCERNLEDNING

THOMAS DAHL

Vvd Wallenstam AB med ansvar för region Göteborg

Född 1961, anställningsår 1988

Utbildning: Förvaltningsjurist

Tidigare ledande befattningar inom Wallenstam: Fastighetschef Wallenstam i Göteborg AB, Fastighetschef Lennart Wallenstam Byggnads AB, Marknads- och informationsdirektör, vd Wallenstam Företag AB.

Externa uppdrag: Ledamot i valberedningen för Fastighetsägarna Göteborg 1:a regionen.

Aktieinnehav i Wallenstam:

410 150 B-aktier** och 100 000 syntetiska optioner.

ELISABETH VANSVIK

Kommunikationsdirektör

Född 1970, anställningsår 2002

Utbildning: Fil. mag. media- och kommunikationsvetenskap

Tidigare ledande befattningar inom Wallenstam: Kommunikationschef, Kommunikations- och HR-direktör.

Externa uppdrag: Styrelseledamot i Bam i Nöd.

Aktieinnehav i Wallenstam: 10 000 B-aktier och 60 000 syntetiska optioner.

ULF EK

Finansdirektör

Född 1949, anställningsår 2004

Utbildning: Civilekonom MBA

Tidigare ledande befattningar inom Wallenstam: Finans- och informationsdirektör.

Externa uppdrag: Styrelseledamot i Länsförsäkringar i Göteborg och Bohuslän.

Aktieinnehav i Wallenstam:

74 000 B-aktier och 60 000 syntetiska optioner.



** Inklusivt familjemedlemmar. ** Inklusivt aktier ägda via bolag. *** Inklusivt aktier ägda via bolag och familjemedlemmar. Ovanstående uppgifter avser förhållandet vid årsskiftet.*

MATHIAS ARONSSON

Vvd Wallenstam AB med ansvar för region Stockholm och Uppsala

Född 1972, anställningsår 1996

Tidigare ledande befattningar inom

Wallenstam: Vd Wallenstam Stockholm AB, Regionchef Stockholm Wallenstam Bostad AB, vd Wallenstam Bostad AB.

Externa uppdrag: Styrelseledamot i Nordisk Byggdag.

Aktieinnehav i Wallenstam:

269 000 B-aktier och 100 000 syntetiska optioner.

SUSANN LINDE

CFO och IR-ansvarig

Född 1979, anställningsår 2001

Utbildning: Civilekonom

Tidigare ledande befattningar

inom Wallenstam: Koncerncontroller.

Aktieinnehav i Wallenstam:

61 000 B-aktier* och 60 000 syntetiska optioner.

HANS WALLENSTAM

Vd Wallenstam AB

Född 1961, anställningsår 1986

Utbildning: Civilekonom

Tidigare ledande befattningar

inom Wallenstam: Finansdirektör, vd Wallenstam i Göteborg AB.

Externa uppdrag: Honorärkonsul för Portugal i Göteborg samt ordförande i Ulla och Lennart Wallenstam stiftelsen.

Aktieinnehav i Wallenstam:

34 500 000 A-aktier, 44 166 400 B-aktier*** och 100 000 syntetiska optioner.

**REVISOR**

Harald Jagner, Revisor, Född 1971, Auktoriserad revisor, Deloitte AB

Omvald till ordinarie revisor 2015

Övriga uppdrag: Serneke, Surahammars Bruk, Böhler-Uddeholm, KVD Kvarndammen gruppen, Skeppshypotekskassan, Västtrafik AB och Jeppesen Systems.

Pernilla Lihnell, Revisorssuppleant, Född 1969, Auktoriserad revisor, Deloitte AB

Omvald till revisorssuppleant 2015

Övriga uppdrag: Viskaförshem, Fristadsbostäder, Industribyggnader i Borås, Borås Djurpark, MediCarrier och S:t Eriks Ögonsjukhus.



WALLENSTAMAKTIEN

Att äga aktier i Wallenstam innebär att investera i ett långsiktigt värdeskapande företag med stabil tillväxt. I nuvarande marknadsläge råder låg tillväxt i omvärlden. Vi skapar vår egen värdetillväxt främst genom nybyggnation och vår projektportfölj ger möjlighet till god totalavkastning. Vår starka finansiella ställning med låg belåningsgrad och hög soliditet bidrar till en låg riskprofil för vår aktie.

Börsvärde

Wallenstams B-aktie har varit noterad sedan 1984 och finns på Large Cap-listan på Nasdaq Stockholm. Börsvärdet uppgick vid bokslutsdatum till 23 120 Mkr (22 049) baserat på antalet registrerade aktier (A-aktier och B-aktier).

Aktiekapital och ägare

Vid Wallenstams årsstämma den 28 april 2015 beslutades om en aktiesplit med villkor 2:1, vilket innebär att varje aktie delas upp i två aktier av samma

slag. Spliten genomfördes under maj månad. Wallenstams aktiekapital uppgår till 170 Mkr fördelat på 34 500 000 av serie A (tio röster per aktie) och 305 500 000 av serie B (en röst per aktie). 8 200 000 B-aktier är återköpta per bokslutsdagen. Antalet utestående aktier, det vill säga antalet registrerade aktier minskat med antalet återköpta aktier, uppgick den 31 december 2015 till 331 800 000 stycken (334 000 000). Per bokslutsdagen har 3 212 nya aktieägare tillkommit, och bolaget hade då 10 648 aktieägare (8 860).

Handel och omsättning

Under 2015 omsattes 83,6 miljoner Wallenstamaktier (52,8) till ett värde av 5 705 Mkr (2 882) på Nasdaq Stockholm. Den genomsnittliga omsättningen var cirka 332 900 aktier per dag (212 400). Årets högsta betalkurs uppgick till 77,00 kr och den lägsta till 57,70 kr. Vid årets slut var aktiekursen

68,00 kr (64,85), vilket innebär en ökning med 5 %. Det kan jämföras med index för OMX Stockholm Real Estate PI och OMX Stockholm PI som ökade med 24 % respektive 7 %.

Aktien har en standardavvikelse på 3,96 för 2015. Betavärdet är 0,62 i förhållande till indexet OMXC All PI.

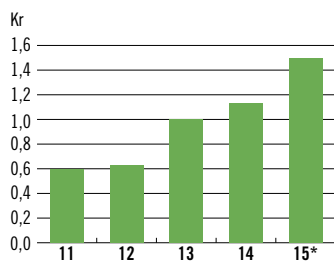
Utöver Nasdaq Stockholm, där cirka 74 % av omsättningen av aktien skedde 2015, handlades Wallenstamaktier även på Turquoise, cirka 8 %, och Bats Chi-X, cirka 16 %. Mindre omsättning har även skett på andra handelsplatser. (Reuters)

Återköp

Återköp är en aktieägarvänlig åtgärd som fördelar övervärdet till aktieägarna. I enlighet med årsstämmans beslut har Wallenstam möjlighet att förvärva upp till 10 % av utestående B-aktier. Under 2015 har 2 200 000 aktier återköpts till och med bokslutsdatum.

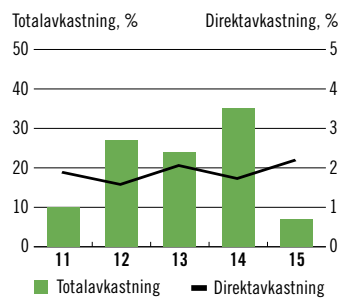


UTDELNING

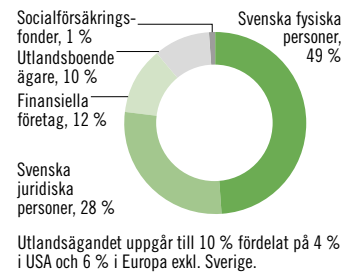


* Föreslagen utdelning

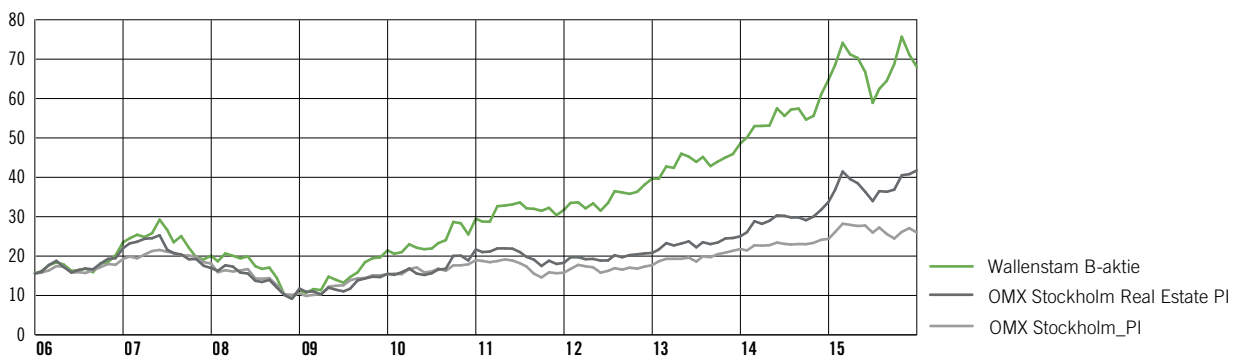
AKTIENS AVKASTNING



ÄGARKATEGORIER INNEHAV



KURSUUTVECKLING 2006–2015, KR



AKTIEÄGARINNEHAV 2015-12-31

	A-aktier	B-aktier	Kapital, %	Röster, %
Hans Wallenstam med bolag och familj	34 500 000	44 166 400	23,14	60,59
AMF – Försäkring och fonder		27 217 124	8,01	4,24
Agneta Wallenstam		21 004 000	6,18	3,27
Familjen Anders Berntsson med bolag		19 300 000	5,68	3,00
Familjen Henric Wiman		12 112 328	3,56	1,89
Bengt Norman med bolag		8 440 000	2,48	1,31
Monica och Jonas Brandström		7 462 926	2,19	1,16
Christian Wallenstam		5 700 000	1,68	0,89
David Wallenstam		5 440 000	1,60	0,85
Familjen U Wallenstam		4 800 000	1,41	0,75
Övriga ägare		141 657 222	41,66	22,05
Totalt antal aktier	34 500 000	297 300 000		
Återköpta egna aktier*		8 200 000	2,41	
Registrerade aktier	34 500 000	305 500 000		
Totalt registerade aktier	340 000 000		100	100
Summa utestående aktier	331 800 000			
Institutionellt ägande			13	7
Utländskt ägande			10	5

Källa: Euroclear Sweden AB * Återköpta egna aktier saknar rösträtt. De erhåller heller ingen utdelning.

AKTIEKAPITALET'S UTVECKLING

År	Emission	Förändring av aktiekapital, kr	Aktiekapital, kr	Antal aktier	Nominellt värde, kr
1960	Ursprungligt kapital		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	10 000 000	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	Nedsättning	-7 376 200	172 529 430	17 252 943	10
2002	Nedsättning	-11 363 000	161 166 430	16 116 643	10
2003	Nedsättning	-13 115 000	148 051 430	14 805 143	10
2004	Nedsättning	-10 051 430	138 000 000	13 800 000	10
2005	Split 5:1		138 000 000	69 000 000	2
2005	Nedsättning	-7 000 000	131 000 000	65 500 000	2
2006	Nedsättning	-3 000 000	128 000 000	64 000 000	2
2007	Nedsättning	-4 000 000	124 000 000	62 000 000	2
2008	Nedsättning	-6 000 000	118 000 000	59 000 000	2
2011	Split 3:1		118 000 000	177 000 000	0,67
2011	Nedsättning	-3 333 333	114 666 667	172 000 000	0,67
2012	Fondemission	57 333 333	172 000 000	172 000 000	1
2013	Nedsättning	-2 000 000	170 000 000	170 000 000	1
2015	Split 2:1		170 000 000	340 000 000	0,50

Substansvärde

Substansvärdet på bokslutsdagen uppgick till 18 630 Mkr (15 964). Substansvärdet beskriver koncernens skapade samlade värde och innefattar eget kapital och uppskjuten skatteskuld.

Vårt mål för affärsplan 2018 är att uppnå en genomsnittlig substansvärdestillväxt, exklusive utdelning och återköp, om minst 10 % per år. Se vidare sid. 3.

Utdelning till aktieägarna

Enligt Wallenstams utdelningspolicy ska det redovisade resultatet i första hand återinvesteras i rörelsen för en fortsatt utveckling av koncernens kärnverksamhet och därigenom skapa ökad substansstillväxt i bolaget. Ambitionen är även att verksamheten ska ge en långsiktig och stabil utdelningsnivå över tiden. Det utdelningsbara beloppet ska dock aldrig överstiga Resultat före orealiserade värdeförändringar och nedskrivningar efter

schablonskatt. Vid bedömning av utdelningens storlek ska hänsyn tas till koncernens investeringsbehov, konsolideringsbehov och ställning i övrigt samt att koncernens framtida utveckling ska ske med bibehållen finansiell styrka och fortsatt god handlingsfrihet.

Styrelsen föreslår stämman en utdelning på 1,50 kr per aktie (1,13), en höjning med 33 %. Resultatet före orealiserade värdeförändringar, efter schablonskatt för 2015, beräknas till 801 Mkr och den föreslagna utdelningen beräknas uppgå till cirka 498 Mkr.

Aktiens avkastning

Den föreslagna utdelningen motsvarar en direktavkastning om 2,2 % (1,7) räknat på aktiekursen vid periodens utgång.

Aktiens totalavkastning uppgår till 6,6 % (35).

Information till marknaden

På wallenstam.se finns information om bolaget samlad. Här offentliggörs även alla pressmeddelanden och finansiella rapporter. Finansiell information lämnas i första hand i delårsrapporter, bokslutskommuniké och årsredovisning. Vi arrangerar också regelbundna träffar med analytiker, investerare och aktieägarrepresentanter. På webbplatsen går det att ta del av presentationer och filmer från årsstämma och bokslut, samt via en prenumerationsfunktion anmäla hur man vill ta emot information. Årsredovisningen skickar vi till de aktieägare som så önskar.



SUSANN LINDE

CFO och IR-ansvarig

”Wallenstam är en av de största privata hyresrättsproducenterna i Sverige. Det i kombination med att som hyresvärd långsiktigt förvalta fastigheter är unikt. Produkten vi erbjuder har en oändlig efterfrågan. Som aktieägare och investerare behöver man se till både det värde vi skapar genom vår nybyggnation och vad vi åstadkommer genom utveckling, förädling och förvaltning av våra befintliga fastigheter. Substansvärdet visar värdet vid en given tidpunkt, men genom vår nyproduktion genererar vi kontinuerligt värdetillväxt.”

”Att äga aktier i Wallenstam ska ses som en långsiktig investering. Vi har våra strategier utifrån vår femåriga affärsplan som vi följer och vår verksamhet bedrivs på en marknad där planprocesser och byggnation med mera tar tid, därav den långsiktiga affärsplanen. Vi har under de senaste åren konsoliderat vårt fastighetsbestånd som nu i ännu högre grad består av nya bostadsfastigheter och mycket centralt belägna kommersiella fastigheter. Det, tillsammans med vår finansiella styrka kombinerat med vår stora portfölj med projekt som vi kommer att utveckla framöver gör att vi är väl rustade för framtiden. Genom den föreslagna utdelningen, som ökar med 33 % i år, ges aktieägarna del av framgången i både nyproduktionen och i förvaltningen.”

”Den genomförda aktiespliten, liksom de återköp vi gör, syftar till att göra aktien mer attraktiv. Genom aktiespliten som genomfördes i maj blir det möjligt för fler att köpa och äga en större aktiepost. Vi har mycket kapital och återköpen är ett sätt att använda det på ett sätt som gynnar bolaget.”

INVESTERING I WALLENSTAM

PRODUKT OCH ERBJUDANDE

- Skapar värdetillväxt genom både nybyggnation och förvaltning av fastigheter.
- Erbjuder en produkt med en enorm efterfrågan – bostäder – i regioner där människor vill bo och arbeta.
- Ett kommersiellt bestånd koncentrerat till Göteborgs innerstad har resulterat i stabil värdeutveckling och hög uthyrningsgrad oavsett konjunkturläge.
- En nybyggnationsprocess och investeringsmodell som gör det möjligt att bygga oberoende av konjunkturläge.
- En stark investerings- och projektportfölj, uppbyggd under många år, som möjliggör byggnation för att skapa värde.

KUNSKAP OCH ERFARENHET

- Lång erfarenhet av fastighetsförvaltning, bostadsbyggnation och kommersiella kunders villkor ger kunskap om stadsutveckling för en levande stad.
- En stark värdegrund – utveckling, respekt, engagemang – som genom-syrar hela organisationen.
- Väl sammansatt styrelse och koncernledning med lång erfarenhet av bransch, bolag och marknad.

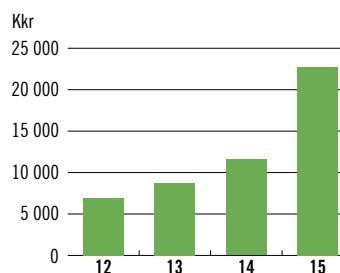
ANSVARSFULLT FÖRETAGANDE

- Arbetar för att bidra till stabila områden med hyresgäster som trivs och är nöjda.
- Satsar på miljöinvesteringar och socialt engagemang för ett bättre samhälle.
- Har en stark finansiell ställning med hög soliditet och låg belåningsgrad.

WALLENSTAMS KURSUTVECKLING 2001–2015, KR



GENOMSITTIG OMSÄTTNING AKTIER PER DAG

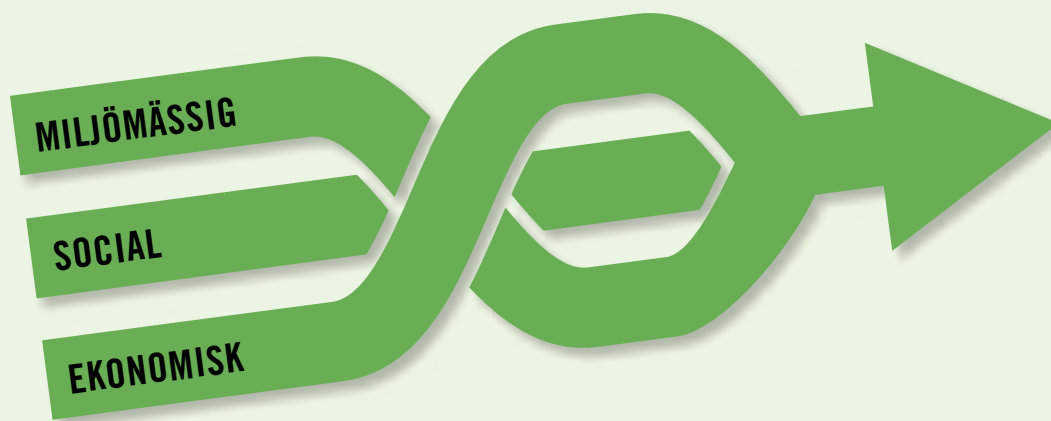


PARAMETRAR SOM I OLIKA OMFATTNING PÅVERKAR BOLAGETS UTVECKLING PÅ KORT OCH LÅNG SIKT

- **Attraktiva fastigheter och god förvaltning** resulterar i nöjda hyresgäster, stabil uthyrningsgrad och hyresintäkt samt goda affärsmöjligheter för verksamheten.
- **Tillgång till mark** i rätt lägen är en avgörande faktor för att säkerställa nyproduktion av bostäder och kräver dagligt strategiskt och praktiskt arbete.
- **Trygg finansiering** då tillgången till kapital är en nödvändig resurs för verksamheten och en förutsättning för att kunna utveckla och expandera i önskad omfattning.
- **God företagskultur och kompetens** för att attrahera och engagera rätt personal är en viktig framgångsfaktor för fortsatt utveckling.
- **Marknadsläget och marknadens villkor**, vilka förändras över tid, påverkar fastigheters värde. Fastigheter i attraktiva lägen där efterfrågan är hög över tid genererar en god avkastning och bra värdetillväxt.

VÅRA STRATEGIER

Våra strategier grundar sig på de tre dimensionerna för en hållbar utveckling: Ekonomiskt, socialt och miljömässigt ansvar.



MILJÖMÄSSIG HÅLLBARHET

Vi verkar för en långsiktigt miljömässig hållbarhet och ska minska miljöbelastningen i våra fastigheter samt vara självförsörjande på förnybar el genom egen elproduktion. Genom en affärsmässigt miljöeffektiv förvaltning och byggnation utvecklar vi kontinuerligt våra produkter och tjänster.

SOCIAL HÅLLBARHET

Vi bidrar till ett bättre samhälle och tar ett aktivt socialt ansvar genom att bygga trygga områden samt visa respekt för individen, våra kunder och medarbetare. Vi stödjer utsatta grupper och bidrar till en aktiv fritid och ungdomsverksamhet på de orter där vi verkar.

EKONOMISK HÅLLBARHET

Med en god affärsutveckling, flexibel organisation och optimal kapitalstruktur möter vi omvärldens krav. Vi skapar värde för våra kunder, samhället i stort samt för bolaget genom lönsam utveckling av fastigheter på rätt tillväxtmarknader.

KÄRNVÄRDEN

Våra kärnvärden – utveckling, respekt och engagemang – beskriver våra grundläggande värderingar. De är vägledande i vårt arbete och stärker organisationens sammanhållning, liksom varumärket i stort. De visar vad vi står för och hur vi vill uppfattas av aktieägare, kunder, allmänhet, politiker och andra beslutsfattare.

VÄRDESKAPANDE FAKTORER

Wallenstams värdeskapande faktorer utgörs av en dynamisk affärsprocess i vilken hållbart boende, stadsutveckling och lönsam förvaltning utgör en bas för värdetillväxt och kontinuerlig utveckling av bolaget. I kombination med strategier, mål, ledstjärnor och väl förankrade kärnvärden, drivs och utvecklas verksamheten på ett sätt som skapar värde för ägare, kunder, medarbetare, investerare och övriga intressenter.



FINANSIELL STRATEGI

En grundförutsättning för att bygga, utveckla och äga fastigheter med kvalitet är tillgång till kapital. Finansieringskostnader, upplåning och cash management i kombination med finansiell riskhantering är centrala frågor.

Finanspolicy

Vår finanspolicy fastställs av styrelsen och prövas årligen. Den syftar till att begränsa bolagets finansiella risker som i huvudsak utgörs av likviditets-, refinansierings- och ränterisk. Bolagets kort- och långsiktiga kapitalförsörjning ska säkerställas genom att anpassa den finansiella strategin efter bolagets verksamhet. [Läs mer om möjligheter och risker inom finansiering, sid. 33.](#)

Kapitalstruktur

Värdet på koncernens tillgångar uppgick den 31 december 2015 till 34 606 Mkr (31 757) och finansieras dels genom eget kapital på 15 102 Mkr (12 883), dels skulder på 19 504 Mkr (18 874), varav 15 153 Mkr (15 078) är räntebärande.

Vi eftersträvar en balans mellan en acceptabel risknivå och god avkastning på eget kapital. I nuvarande affärsplan har en soliditet överstigande 30 % bedömts som lämplig. Vid årsskiftet uppgick vår soliditet till 44 % (41).

Räntebärande skulder

De räntebärande skulderna består framför allt av traditionell bankupplåning kombinerat med räntederivat, företagscertifikat med en ram på 2 Mdr samt obligationslån. Obligationslånen omfattar totalt 1 100 Mkr, varav 500 Mkr i form av gröna obligationer. Finansieringen säkerställs med pantbrev i fastigheter. För obligationslånen ställs ingen säkerhet.

Vid årsskiftet hade Wallenstam outnyttjade kreditfaciliteter om 1 846 Mkr (1 470), vilket innebär en god tillgång till krediter för att utveckla verksamheten.

Vi gör löpande en översyn av de olika formerna för upplåning av kapital som finns så att strukturen kan anpassas till det bästa för bolaget på kort och lång sikt.

Ränte- och kapitalbindning

Räntekostnaden utgör vår enskilt största kostnadspost. Den påverkas av förändringar i marknadsräntan samt av förändrade villkor för kreditmarknaden vilket i sin tur påverkar den marginal kreditgivare kräver som ersättning för att låna ut pengar. Vi eftersträvar en fördelning mellan olika långivare och olika bindningstider. Genom ett nära samarbete med våra banker är vi väl förberedda för att hantera förändringar av ränteläget.

Kapitalbindningens tid bedöms utifrån prissättning och refinansieringsrisk.

Av våra räntebärande skulder utgör andelen med lång kapitalbindning (över tolv månader) 10,6 % (8,4). Andelen med lång räntebindning uppgår till 54 % (53). Den genomsnittliga räntan under året var 2,32 % (2,82) och genomsnittsräntan på bokslutsdagen var 2,22 % (2,56).

Räntederivat

Ett flexibelt och kostnadseffektivt sätt att förlänga lån med kort ränte-

”GÖTEBORGAREN GILLAR ATT TRÄFFAS I ALL ENKELHET PÅ STAN, ÄTA OCH HANDLA MED SIG LITE GODSAKER HEM. DÄRFÖR TROR JAG VÅR GEMENSAMMA SATSNING MED FOODMARKET VID MAGASINSGATAN ÄR SÅ UPPSKATTAD.”

MATTS JOHANSSON
DA MATTEO, GÖTEBORG

bindning är räntederivat. Ur ett kassaflödesperspektiv är utfallet över tiden i princip detsamma som att uppta ett lån med fast ränta. Enligt redovisningsreglerna IAS 39 ska räntederivat marknadsvärderas. Om det överenskomna priset avviker från marknadsräntan uppstår ett teoretiskt över- eller undervärde i resultaträkningen. Under året har värdet på räntederivat varierat kraftigt. Vid årsskiftet uppgick marknadsvärdet i räntederivatportföljen till -815 Mkr (-1 003). Orealiserade värdeförändringar för räntederivat är inte kassaflödespåverkande och när ett derivatkontrakt förfaller har dess marknadsvärde upplösts i sin helhet och värdeförändringen över tid har inte påverkat det egna kapitalet.

Realiserad räntetäckningsgrad

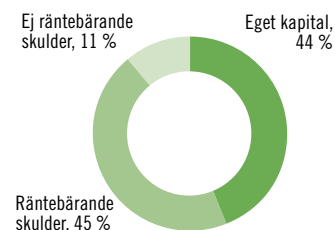
Räntetäckningsgraden mäter hur många gånger resultat före räntor räcker till att betala räntekostnaderna. Per årsskiftet uppgick räntetäckningsgraden till 4,4 gånger (3,7).

Wallenstam väljer att mäta realiserad räntetäckningsgrad, som bortser från orealiserade värdeförändringar men tar med hela det realiserade resultatet (försäljningspris minus anskaffningsvärde) från periodens aktuella transaktioner. I nuvarande affärsplan ska den realiserade räntetäckningsgraden på rullande helår inte understiga 2 ggr. Med beaktande av 2015 års genomförda affärer är den realiserade räntetäckningsgraden 6,5 (5,3).

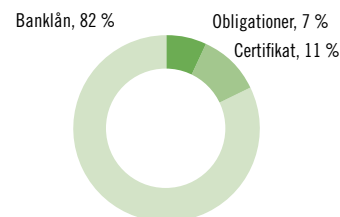
Valutapolicy

Lån i utländsk valuta får endast tas upp under förutsättning att de vid upplåningstillfället säkras på sådant sätt att valutarisken minimeras.

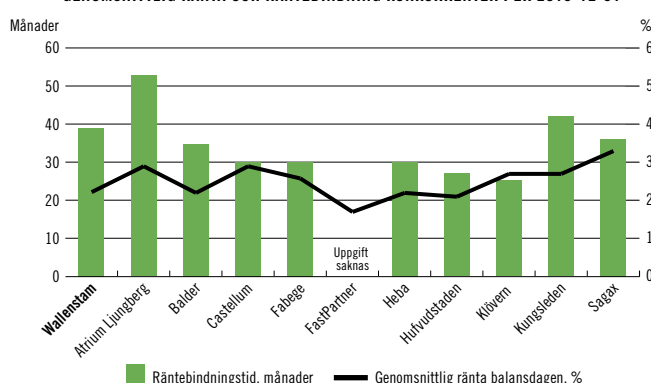
HÖG SOLIDITET



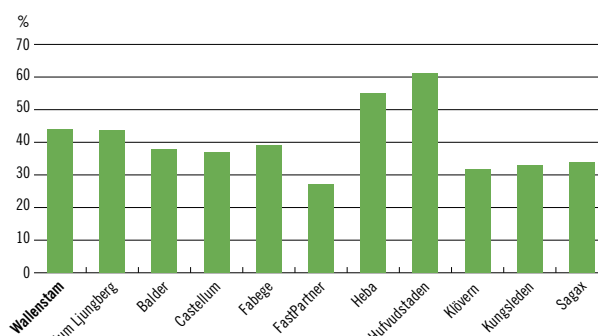
FINANSIERING



GENOMSITTIG RÄNTA OCH RÄNTEBINDNING KONKURRENTER PER 2015-12-31



SOLIDITET KONKURRENTER PER 2015-12-31



Källa: Respektive bolags bokslutskommuniké



HÅLLBART FÖRETAGANDE

Vi bygger och förvaltar fastigheter på ett långsiktigt hållbart sätt för både människor och företag. I allt vi gör har vi ett miljömässigt, socialt och affärsmässigt engagemang, och processer och rutiner för att vårt hållbarhetsarbete ska utvecklas kontinuerligt. Det är ett arbete som ger mervärde för bolaget och våra intressenter, och som samtidigt bidrar till en god utveckling i våra regioner.

Uppförandepolicy

Genom vår Uppförandepolicy, som årligen revideras och antas av styrelsen, sätts ramarna för att verksamheten bedrivs på ett ansvarsfullt sätt. Det innebär bland annat att vi följer lagar och regler, inte diskriminerar någon eller accepterar någon form av mutor eller korruption. Vår verksamhet ska bedrivas med minsta möjliga påverkan på miljön för att bidra till en varaktig och hållbar utveckling.

Vi tar aktivt ansvar för områdes- och stadsutvecklingen genom

att främja förbättring av den sociala miljön, atmosfären och tryggheten i de områden vi bedriver verksamhet.

Alla medarbetare utbildas och informeras om innehållet i uppförandepolicyn för att alltid kunna agera i enlighet med våra värden, [läs mer på sid. 36](#). Uppförandepolicyn finns i sin helhet på www.wallinstam.se.

Organisation för hållbarhetsarbete

Det övergripande ansvaret för bolagets hållbarhetsfrågor har koncern-

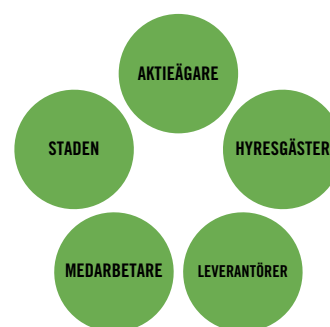
ledningen. Wallinstams miljöchef har till uppgift att driva och utveckla arbetet inom miljö- och energiområdet ytterligare inom såväl förvaltning som nybyggnation. Det praktiska och löpande hållbarhetsarbetet genomförs i alla delar av verksamheten.

Rapportering enligt GRI

Wallinstam har hållbarhetsrapporterat i enlighet med Global Reporting Initiative (GRI) varje år sedan 2006. I år redovisar vi enligt den nya standarden GRI G4, nivå Core, se sid. 131.

VIKTIGA INTRESSENER I HÅLLBARHETSARBETET

Wallinstam utvecklar områden där människor vill bo, arbeta och vistas. Långsiktig utveckling förutsätter engagemang i och förståelse för hållbarhetsarbetets tre dimensioner – ekonomi, miljömässighet och social stabilitet.





Det gör att vi kan inrikta rapporteringen och vårt arbete på det som våra intressenter anser viktigast inom hållbarhetsområdet och som samtidigt är affärskritiskt för vår verksamhet. Hållbarhetsarbetet, liksom rapporteringen enligt GRI och måluppföljning pågår kontinuerligt. Det innebär bland annat att analys, beskrivning och uppföljning kommer att kalibreras, förfinas och utvecklas löpande.

Lyssna till omvärlden

Vi möter våra kunder, leverantörer, kommunföreträdare och samarbetspartners dagligen och har möjlighet att fånga upp synpunkter och stärka relationerna oss emellan på många olika sätt. Att ta intryck och lyssna på de vi möter och samarbetar med är en

viktig del i att utvecklas som företag i samklang med omvärlden. Under 2015 har vi tagit ytterligare ett steg genom en omfattande intressentdialog och analys för att strukturerat definiera våra väsentliga hållbarhetsaspekter.

De intressentgrupper som bedömts som primära är kunder, leverantörer och samarbetspartners, aktieägare, medarbetare samt staden. Eftersom det är första året vi rapporterar enligt G4 ville vi genomföra en bred kartläggning över vad våra viktigaste intressenter tycker och valde att genomföra en enkätundersökning. Cirka 850 personer svarade. Under kommande år avser vi att fördjupa denna dialog och kalibrera resultatet genom exempelvis intervjuer med utvalda intressenter.

Slutsatser

Intressentdialogen och väsentlighetsanalysen visade att intressentgrupperna är relativt samstämmiga och utfallet är åtta identifierade aspekter som Wallenstam prioriterar, utvecklar och följer upp under affärsplanen. Dessa aspekter kan sammanfattas i följande fokusområden:

- ta ett aktivt samhällsansvar,
- bidra till en minskad resursanvändning,
- satsa på förnybara energikällor och energieffektiv byggnation,
- kontinuerligt förbättra fastigheters miljöstatus och prestanda, samt
- värdeskapande genom lönsam utveckling.

MILJÖMÄSSIG HÅLLBARHET

För att förhindra allvarliga effekter måste världens länder snarast börja minska utsläppen av koldioxid och andra växthusgaser. Om vi ska klara det klimatmål som EU satt upp om en temperaturökning på max två grader måste dagens utsläpp minska med minst 60 procent fram till år 2050.

Fastighetssektorn i Sverige använder mycket energi och står för en stor del av den totala CO₂-belastningen i samhället, vilket gör att det är viktigt att alla fastighetsägare tar sitt ansvar i frågan. Även ur ett ekonomiskt perspektiv är det en central fråga då uppvärmningskostnaderna står för en stor del av våra totala driftkostnader.

Både i vår nybyggnation och i vår förvaltning utgår vi från att fastigheter påverkar miljön under hela sin livscykel. Att vi är självförsörjande på förnybar energi genom egna vindkraftverk är ett av flera sätt för oss att minska negativ miljöpåverkan. Ett annat sätt är att aktivt arbeta för att minska CO₂-belastningen i fastig-

hetsbeståndet, något som är en av våra ledstjärnor i innevarande affärsplan. Vi arbetar ständigt med att kartlägga vår miljöpåverkan samt att få en förståelse för de yttre krav som omger verksamheten, både för att kunna utvecklas som företag och för att kunna leva upp till de förväntningar som finns på oss.

Minskad energi- och vattenanvändning

Stort fokus läggs vid att minska fastigheternas energianvändning. När vi energieffektiviserar följer vi upp fastigheternas medieanvändning, värme, kyla, el och varmvatten, via effektuttag per timnivå och energianvändning per månad. Det ger oss ett bra utgångsläge för att identifiera och planera energieffektiviserande åtgärder. Arbetet med driftoptimering sker löpande, och större energibesparingsprojekt samordnas i möjligaste mån med planerade ombyggnationer.

Under 2015 har vi genomfört

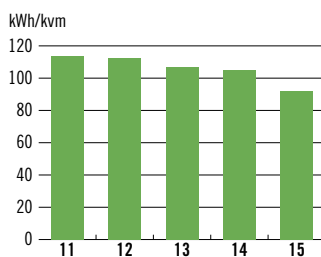
större energibesparingsprojekt i elva kommersiella fastigheter, samt driftoptimeringsåtgärder i ytterligare ett femtontal. Energibesparingsprojektet har resulterat i en minskning av energianvändningen om 20–40 % i respektive fastighet. Sett till hela det kommersiella beståndet är den totala minskningen 7 %.

Att värma upp vatten kräver mycket energi vilket gör att miljön gynnas av minskad vattenanvändning. Individuell mätning av el och vatten är standard i vår nybyggnation sedan 2006, en installation som bidrar till att hyresgästernas förbrukning vanligtvis sjunker med 10–25 % efter en inkörningsperiod. När vi bygger om en fastighet undersöker vi hur fastigheten kan utvecklas för att bli mer miljövänlig.

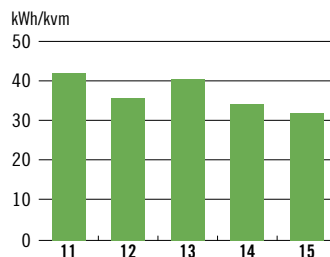
Miljöprogram som styrmedel

Vår nybyggnation utvecklas kontinuerligt för att bli mer energieffektiv, och vi använder ofta energismart

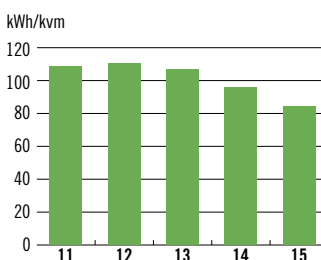
VÄRMEFÖRBRUKNING GRADDAGSKORRIGERAT



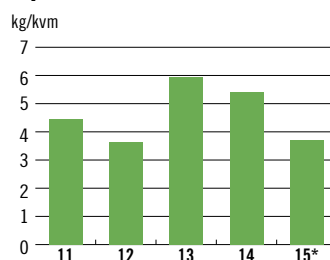
FASTIGHETSEL TOTALT



VÄRMEFÖRBRUKNING TIDSKORRIGERAT



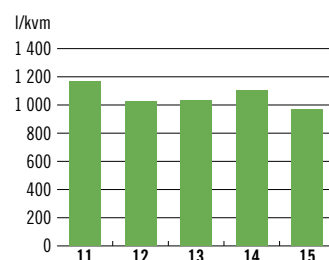
CO₂-PÅVERKAN



* Beräknat värde för faktisk påverkan.



VATTENANVÄNDNING



teknik för att sänka fastighetens energianvändning. På marknaden finns en rad miljöprogram så som Green Building och Miljöbyggnad. Miljöbyggnad är ett certifieringssystem med tre nivåer: brons, silver och guld, som kan användas för både nyproducerade och befintliga byggnader. Miljöprogrammen använder vi som kravspecifikationer gällande energi, inomhusmiljö och material vid ny- och ombyggnationer för att uppnå såväl god kvalitet som minskad miljöbelastning.

Vi har valt att certifiera fastigheterna i de fall krav på certifiering finns från exempelvis kommun eller lokalhyresgäst. Flera av våra nybyggda bostadsfastigheter är därför certifierade enligt nivå Silver eller Guld. Vår strävan är att uppnå minst Miljöbyggnad Silver i våra nybyggnationsprojekt, även då vi väljer att inte genomgå certifieringsprocessen.

En av våra fastigheter har erhållit Green Building-certifikat och ytter-

ligare tolv fastigheter inom vårt kommersiella bestånd uppfyller kraven för certifiering.

Hantering av miljörisiker

I samband med fastighetsförvärv analyserar vi tidigare samt nuvarande eventuella miljörisiker och vid behov undersöker vi förekomsten av kemikalier. En genomgång av energianvändningen görs och en åtgärdsplan tas fram för att minska miljöpåverkan. Vid nybyggnation görs markundersökningar och eventuell marksanering genomförs mycket noggrant. I befintligt bestånd arbetar vi systematiskt med att undersöka och ta fram handlingsplaner utifrån eventuella miljörisiker i samband med ombyggnation.

Tänka nytt

Vi strävar efter att tänka nytt och prova olika möjligheter för att minska negativ miljöpåverkan, och vi vill även

inspirera våra hyresgäster att leva mer hållbart. Den individuella mätningen av el och vatten i vår nyproduktion är ett sätt, utbyggda cykelgarage i utvalda fastigheter ett annat exempel. I projektet Wallenstam Drive erbjuder vi genom samarbete med Hertz och Sunfleet våra hyresgäster förmånliga priser på hyrbilar och poolbilar, något som både gynnar miljön och underlättar vardagen för våra hyresgäster. Projektet har drivits under en provperiod i Göteborg och vi kommer nu att införa konceptet även i Stockholm.

Redan idag är vi självförsörjande på förnybar energi genom vindkraft, men alternativa metoder och möjligheter utvärderas löpande, exempelvis solceller, solfångare och batterilager. Ett annat exempel är Wallenstams investering i Exeger Sweden AB, ett bolag som utvecklar industriell produktion av nästa generations solceller.



SOCIAL HÅLLBARHET

Som stadsutvecklare, bostadsbyggare och hyresvärd har vi en stor inverkan på människors vardag och liv. Att förstå, utveckla och bidra till samhället är en viktig del i vår verksamhet, liksom att bedriva vårt arbete på ett ansvarsfullt sätt i enlighet med gällande lagar och regler.

Att ha ett hem är ett grundläggande behov och det utgör också en viktig del i ett fungerande samhälle. Idag råder det stor brist på bostäder, något som gör vår roll som bostadsbyggare och fastighetsägare ännu mer framträdande. Vi verkar också i en investeringsintensiv bransch där kontrakt med entreprenörer och leverantörer omfattar stora belopp. Med detta följer också, som vi ser det, ett ansvar att agera etiskt ur alla olika aspekter. Vi värdesätter sund konkurrens och accepterar ingen form av korruption, mutor eller illojala konkurrensbegränsande åtgärder. Jämställdhets- och mångfaldsfrågor, liksom icke-diskriminering är viktigt i Wallenstams verksamhet, såväl i det interna arbetet som i vår roll som samhällsaktör. För att tydliggöra internt och externt hur vi agerar i dessa frågor finns vår Uppförandepolicy, som alla medarbetare utbildas inom.

Samhällsengagemang och stöd

Som en av de större branschaktörerna på de marknader vi verkar har vi både viljan och förutsättningarna att påverka lokalsamhället. Vårt samhällsengagemang, CSR (Corporate Social Responsibility), är tydligt kopplat till våra kärnvärden – utveckling, respekt, engagemang – och styrs av riktlinjer. Vi brinner för boendet och att skapa möjlighet för fler att få ett eget hem. Vi koncentrerar våra insatser främst till de områden vi verkar för att bidra till trygghet för de som bor i och besöker våra områden, och ambitionen är även att skapa mervärden för våra hyresgäster.

Genom vårt samarbete med Huskurage, som arbetar aktivt med att förhindra våld i nära relationer genom grannsamverkan, vill vi öka tryggheten för våra hyresgäster. Vi stödjer flera organisationer som arbetar mot utanförskap samt organisationer som hjälper barn som är utsatta på olika sätt. Barn i Nöd, BRIS, Göteborgs Räddningsmission, Göteborgs och Stockholms Stadsmission samt Mitt Liv är några exempel. Utöver det stödjer vi en krogpastor i Göteborg. Flera av organisationerna arbetar aktivt mot hemlöshet.

Genom vårt stöd till exempelvis stiftelsen Läxhjälpen, Barnens Ö och organisationen Majornas samverkansförening bidrar vi till förebyggande insatser för barn och ungdomar. Genom Majornas samverkansförening erbjuds exempelvis ungdomar sommarjobb, där de arbetar tillsammans med våra fastighetsskötare i området.

Vi anser att en aktiv och meningsfull fritidssysselsättning är viktig för samhällets gemenskap och sponsrar i första hand breda idrotter riktat

mot ungdomsverksamhet. Några exempel är Frölunda Hockey, Älta IF, Nacka Wallenstam IBK och Pixbo Wallenstam. Vi stödjer även organisationer och arrangemang som bidrar till stadsutveckling, forskning och utveckling för långsiktig hållbarhet. Några av dessa är Julstaden Göteborg, Go To Sea, Gunnebo Slott & Trädgårdar, Universeum samt instiftande av professor för fastighetsförvaltning på KTH.

Sociala kontrakt

En del av våra lägenheter hyr vi ut till kommuner som sedan förmedlar dem till personer som av olika skäl inte kan få ett vanligt kontrakt. Det kan till exempel handla om försöks- och träningslägenheter, eller olika typer av gruppboenden. Vi deltar även i projekt som Vägvalet och Sida vid Sida Stockholm som på olika sätt arbetar för att erbjuda ungdomar lägenheter. Vid årsskiftet 2015/2016 hade vi cirka 140 aktiva kontrakt av sådan social eller medicinsk karaktär, alternativt öronmärkta lägenheter för studenter.





EKONOMISK HÅLLBARHET

Långsiktig lönsamhet är ett grundläggande villkor för oss som bolag, där våra ägare vill se en avkastning på det kapital som de investerat i verksamheten. Lönsamhet är också en förutsättning för hållbar utveckling och ansvarsfullt företagande. För kunderna är det viktigt att ha en värd som är pålitlig och har förmågan att investera i sina fastigheter liksom det för medarbetarna är viktigt med en stabil och trygg arbetsgivare, något som inte är möjligt utan vinster som kan återinvesteras i bolaget.

Vår affärsprocess beskriver hur vi i hela vår verksamhet genererar resultat och bygger värde som delvis delas ut

till aktieägare och som delvis återinvesteras i verksamheten för fortsatt utveckling.

Skapar värde

Som en av de större fastighetsägarna samt stadsutvecklare och stor bostadsproducent på orterna där vi är verksamma bidrar vi till sysselsättning när nya fastigheter och områden utvecklas.

Genom vår byggprocess och vår investeringsmodell kan vi kostnadseffektivt producera nya bostäder, vilket innebär att vi kan tillföra hyresrätter för värdetillväxt för bolaget och till rimlig hyra för kunden. Vi vill

utveckla våra fastigheter och områden så att våra lokalhyresgästers verksamheter frodas och växer.

Värdetillväxten skapas främst genom eget arbete i vår nybyggnation och utveckling av våra befintliga fastigheter. Vår starka uthyrningsverksamhet ger låga vakanser i fastighetsbeståndet och vi fokuserar på att arbeta så kostnadseffektivt som möjligt. Sammantaget ger detta en substansvärdestillväxt och genom att mäta den kan vi se hur mycket värde vi skapar i hela vår verksamhet.



MÖJLIGHETER OCH RISKER

På Wallenstam arbetar vi medvetet med att optimera möjligheter och hantera samt minimera möjliga riskfaktorer. Risker och möjligheter som på kort och lång sikt kan påverka verksamheten är uppdelade i tre kategorier: verksamhet, omvärld och finansiering.

Verksamhet

Med möjligheter och risker kopplade till verksamheten avses sådant som är relaterat till vår kärnverksamhet samt kostnader och intäkter i verksamheten.

NYPRODUKTION AV BOSTÄDER

Våra nybyggnadsprojekt är viktiga för värdetillväxten i bolaget, och ställer höga krav på organisationen avseende projektering, planering, upphandling och byggnation samt val av entreprenör för att säkerställa både god avkastning, kvalitet och produktionsvolym. Varje enskilt projekt påverkas av tillgång till mark, planprocess, eventuella överklaganden, bygglovshantering, samarbete med entreprenörer, etc.

De orter vi valt att verka på kännetecknas av tillväxt och stark efterfrågan. När vi bygger nya bostäder gör vi det i attraktiva lägen, till en god avkastning och bra värdetillväxt. Vår produktionsprocess är kvalitetsstyrd och kostnadseffektiv. Med en gedigen kompetens, en organisation med stort fokus på markanskaffning samt bra detaljstyrning bygger vi bostäder till en rimlig hyra med god kontroll och värdetillväxt.

Risken för att vi inte klarar att uppnå en god produktionsvolym bedöms som relativt liten

då vi har en lång framförhållning, arbetar med flera potentiella projekt parallellt i exploateringen och har ett nära samarbete med de kommuner där vi vill bidra till fler bostäder. Vi har en omfattande projektportfölj och tillgång till mark för framtida byggnation, liksom långsiktiga relationer och väletablerade samarbeten med entreprenörer och leverantörer.

Vårt krav på direktavkastning möjliggör byggnation oberoende av konjunktur.

HYRESINTÄKTER

För kommersiella fastigheter påverkas hyresnivåer och vakanser av tillväxten i svensk ekonomi men också av nyproduktionsvolymen. Bostadsbristen är stor på de orter vi verkar. Hyressättningen utgår från bruksvärdesystemet som innebär att hyresnivån för en lägenhet inte påtagligt får överstiga hyresnivån för en likvärdig lägenhet där hyran är fastställd med stöd av förhandlingsöverenskommelse enligt hyresförhandlingslagen.

Våra fastigheters attraktiva lägen och goda standard är faktorer som bidrar till stabila hyresintäkter och låg risk för vakanser, oavsett konjunkturläge. Detta är något vi även prioriterar i samband med förvärv av fastigheter.

Vårt bostadsbestånd är fullt uthyrt och risken för vakanser låg då efterfrågan på våra orter är väsentligt större än utbudet. Bostadshyresintäkterna är förhållandevis säkra och förutsägbara.

I Göteborg, där våra kommersiella fastigheter är belägna, färdigställdes relativt mycket yta under 2015, dock bedöms nyproduktions-

takten sjunka under kommande två år, trots ökande efterfrågan. Uthyrningsgraden är stabil och uppgår till 95 % avseende yta. Vi har även en stabil kundstruktur med bra spridning av kontraktstorlekar. Hyresgästsammansättningen är god, och cirka en femtedel av vår kommersiella yta representeras av kommunala bolag, institutioner och statliga verk. Kontraktportföljen ligger stadigt på marknadsmässiga nivåer och förfallostrukturen är spridd över tid. Detta sammantaget gör att risken för större framtida vakanser och minskade hyresintäkter bedöms som liten.



KOSTNADSUTVECKLING FÖR DRIFT, UNDERHÅLL SAMT TEKNISKA RISKER

För Wallenstam utgör fastigheternas uppvärmning cirka en fjärdedel av driftkostnaderna och påverkas av säsongseffekter som temperatur och väder. Kostnaderna är högre under kvartal ett och fyra då uppvärmning och fastighetsskötsel påverkas av kalla, snöiga vintermånader. Kostnadsutvecklingen för underhåll kan påverkas exempelvis beroende på oförutsedda händelser.

En dryg fjärdedel av våra bostadsfastigheter är uppförda eller har ett nytt ombyggnadsår på 2000-talet. Vårt fastighetsbestånd är väl underhållet.

Den tekniska driften av en fastighet hanteras genom löpande förvaltning och varje fastighets enskilda förvaltningsplan. Genom ett medvetet arbete med långsiktiga underhållsplaner skapas en god kostnadskontroll.

Vi bygger och renoverar befintliga fastighe-

ter med fokus på energieffektivitet och arbetar aktivt med att motivera hyresgästerna till att själva sänka sina egna driftkostnader.

Vi är självförsörjande på förnybar energi vilket gör oss mindre känsliga för förändringar i elpriset. Med utgångspunkt i driftstatistik från våra fastigheter säkerställer vi rätt förbrukning och i kombination med energieffektiviserande åtgärder bedömer vi att kunna minska kostnaderna.

ENERGI

Den årliga vindkraftsproduktionen påverkas av hur mycket det har blåst under året. Priset på el har en direkt påverkan på verksamhetens resultat och beror på en rad olika faktorer som konjunkturläge, väder och politiska beslut. Vi utsätts även för en viss valutarisk, huvudsakligen vid handel med el hos Nord Pool Spot och Nasdaq Commodities, då dessa transaktioner sker i EUR.

Våra vindkraftverk är spridda från Jämtland i norr till Skåne i söder, vilket ökar möjligheten till jämn och maximal produktionsvolym.

Rådande elpriser är på historiskt låga nivåer. De faktorer som påverkar elpriset som konjunkturläge, väder och politiska beslut, kan vi inte styra över. Utifrån nuvarande marknads-läge ser vi en medelrisk avseende elprisets utveckling. Vår satsning på förnybar energi är en långsiktig investering som bland annat syftar

till kostnadskontroll för vår fastighetsverksamhet – låga priser är samtidigt positivt för fastigheternas driftkostnader.

För att skydda verksamheten och minska påverkan av marknadens rörelser använder vi oss av finansiella terminskontrakt, vilka säkrar intäkter från framtida elförsäljning och elproduktion. Ekonomisk påverkan av valutamarknadens rörelser minskas genom valutaterminer.

ORGANISATION

En framgångsfaktor för Wallenstam är att kunna attrahera och behålla kompetent och engagerad personal. Efterfrågan på kompetens inom bygg-/projektledning och förvaltning är stor på marknaden och beräknas bli allt större framöver.

God arbetsmiljö, attraktiva arbetsvillkor och kompetenshöjande program resulterar i utveckling för både individen och bolaget. Vi är en attraktiv arbetsgivare som har goda möjligheter att rekrytera medarbetare med rätt profil.

Vi genomför regelbundet NMI-undersökningar (Nöjd Medarbetarindex) och har handlingsplaner för att utveckla förutsättningarna för medarbetarnas trivsel och engagemang.



Omvärld

Möjligheter och risker kopplade till omvärlden finns främst utanför vår verksamhet, exempelvis i form av förändrade marknadsförutsättningar. Det är risker som styrelse och ledning har liten möjlighet att påverka i ett kortare perspektiv men måste ta hänsyn till i verksamhetens strategiska utveckling.

FÖRÄNDRADE FASTIGHETSVÄRDEN

Enligt redovisningsreglerna i International Financial Reporting Standards, IFRS, ska verkligt värde på koncernens förvaltningsfastigheter redovisas i balansräkningen och värdeförändringar över resultaträkningen. Det får till effekt att resultat och ställning blir mer volatilt. Små generella förändringar i avkastningskrav kan leda till stora resultat effekter.

Våra bostadsfastigheter finns på starka marknader i lägen där människor vill bo och arbeta och där det finns goda förutsättningar till en långsiktig positiv utveckling. Det gör att vi bedömer risken avseende volatila värden för våra bostadsfastigheter som liten.

Cirka 90 % av vår kommersiella yta finns i Göteborg och fastigheterna är belägna inom en kilometers radie från paradgatan Kungs-

portsavenyen. Fastigheter i attraktiva lägen gör risken för värdenedgång mindre i ett sämre konjunkturläge. Delmarknaden är stabil, med god förutsättning till en långsiktig positiv utveckling. Fastigheternas attraktiva läge och standard gör att vi ser risken som liten avseende volatila fastighetsvärden även för vårt kommersiella bestånd.

SKATT

Wallenstam påverkas av politiska beslut kopplat till skattelagstiftning eller dess tolkning, såsom nivån på företagsbeskattningen eller fastighetsskatten. En förändring av skattelagstiftning eller praxis, innebärande exempelvis förändrade möjligheter avseende skattemässig avdragsrätt eller möjligheten att nyttja underskottsavdrag, kan medföra att Wallenstams framtida skattesituation förändras och därigenom även påverkar resultatet.

Vi följer aktivt utvecklingen inom skatteområdet avseende nya ställningstaganden, tolkningar av rättsfall samt regelförändringar, då dessa kan medföra att vår skatteposition förändras.

Koncernens största skatteutbetalningar omfattar främst kostnader för mervärdesskatt, för vilken vi som fastighetsbolag har begränsad avdragsrätt, samt exempelvis fastighets-,

energi- och stämpelskatt liksom personalrelaterade skatter och avgifter. Kostnaden för dessa övriga skatter uppgick för 2015 till cirka 455 Mkr (520).

MILJÖ

Politiska beslut gällande miljö samt bedömningar av experter och myndigheter av vad som är miljöfarlig teknik, miljöfarliga material och gränsvärden förändras kontinuerligt, och kan komma att påverka vår fastighetsverksamhet. Vårt ägande och drift av vindkraftverk och elanläggningar innebär att vi bedriver verksamhet som både är tillståndspliktig och anmälningspliktig enligt miljöbalken.

I våra fastigheter undersöker och identifierar vi fortlöpande eventuella miljörisker såsom PCB och radon. Skulle någon form av miljörisker i form av exempelvis PCB eller radon förekomma upprättas omedelbart handlingsplaner med åtgärder. Genom vår energieffektiva

byggnation och satsning på förnybar energi bidrar vi aktivt till en hållbar utveckling. Vi agerar proaktivt för att kunna möta nya bestämmelser och krav i miljölagstiftning och ser inga större risker utifrån miljöaspekter.

Finansiering

En trygg kapitaltillförsel är en förutsättning och möjlighet för att utveckla och expandera i önskad omfattning oberoende av konjunktur. Vi har ett gott och långsiktigt samarbete med de större affärsbankerna som bygger på ömsesidigt förtroende och insyn. Totalt sett bedöms de finansiella riskerna, utifrån nuvarande marknadsläge, vara relativt begränsade.

LIKVIDITET

En stark likviditet är en förutsättning för handlingsfrihet att genomföra beslutade investeringar och fullgöra betalningsförpliktelser.

Wallenstams höga soliditet och goda bankrelationer skapar bra förutsättningar för finansiering av pågående och framtida investeringar. Vi ser inga större risker i vår likviditet då nybyggnationsprojekt, större ombyggnationer etc. inte startar förrän vi har säker-

ställt finansiering. Likviditetsprognoser uppdateras löpande i syfte att optimera kassahållningen.

Vid årsskiftet uppgick disponibel likviditet till 672 Mkr (639).

RÄNTA OCH REFINANSIERING

Räntekostnaden utgör vår enskilt största kostnadspost. Med finansieringsrisk avses risken att inte kunna tillgodose behovet av nytt kapital, vilket är en nödvändig resurs i verksamheten.

Vår låneportfölj består av lån med olika löptider och fördelas mellan olika kreditgivare. Val av kapitalbindning bedöms efter prissättning och refinansieringsrisk på kapitalmarknaden. Vi arbetar aktivt med räntebindning för att uppnå en över tiden bra genomsnittlig räntenivå och god avkastning på låneportföljen. Räntederivat används för riskspridning samt i syfte att skydda den underliggande portföljen

och för att på ett flexibelt sätt kunna påverka låneportföljens räntebindningstid. Vid årsskiftet uppgick den genomsnittliga återstående räntebindningstiden till 39 månader (43). Belåningsgraden var vid samma tidpunkt 45 % (49).

Mot bakgrund av ovanstående arbetssätt bedömer vi risk/möjlighet för större volatilitet i våra räntekostnader som liten.

Känslighetsanalyser

FÖRÄNDRADE DIREKTAVKASTNINGSKRAV FASTIGHETER	Mkr
0,5 %-enhet lägre	36 040
0,25 %-enhet lägre	33 926
Vår bedömning	32 090
0,25 %-enhet högre	30 478
0,5 %-enhet högre	29 049

KASSAFLÖDE	Mkr
Hyresförändring bostäder, 1 %	6,8
Hyresförändring omförhandlingsbara lokalkontrakt, 1 %	1,7
Förändring av driftkostnader, 1 %	4,2
Förändring av låneräntan, 1 procentenhet (årsbasis)	67
Vindår, förändring 10 %	12,8
Elpris, förändring 5 öre	8,5



ORGANISATION OCH MEDARBETARE

Inom Wallenstam arbetar drygt 200 personer med stort engagemang för att bidra till bolagets utveckling. Vi månar om att behålla ett klimat med omtanke om medarbetarna och erbjuda utmaningar som ger möjlighet för individen att växa i sin yrkesroll.

Delaktighet i verksamheten föder engagemang i det dagliga arbetet och bidrar till bolagets utveckling liksom att upprätthålla god kvalitet i varje del av organisationen.

Attraktiv arbetsgivare

Rekrytering av rätt personer med rätt kompetens är en av nyckelfaktorerna för ett framgångsrikt företagande. Vid nyrekryteringar läggs stor vikt vid personliga egenskaper och kvaliteter, och en välkomnande och effektiv introduktion för nyanställda ger möjlighet att snabbt komma in i verksamheten.

En grund i ett ansvarsfullt företagande är också en trivsamt arbetsplats med möjlighet för medarbetare att utvecklas och växa tillsammans med bolaget. Så långt det är möjligt ger Wallenstam chans till utveckling inom företaget, exempelvis utlyses lediga tjänster alltid internt. Kontinuerlig kompetensutveckling och utmaningar i det dagliga arbetet är andra komponenter för en gynnsam arbetssituation. Under 2013 erbjöds också alla tillsvidareanställda i bolaget att delta i ett syntetiskt optionsprogram, ytterligare ett incitament för att aktivt bidra till värdeskapandet i verksamheten.

Vi fäster stor vikt vid den fysiska arbetsmiljön och hälsofrämjande aktiviteter. Det finns goda möjligheter till både gruppträning och individuell träning i träningsanläggningar på respektive kontor samtidigt som friskvårdsaktiviteter subventioneras. Alla

anställda erbjuds också regelbundet en hälsobedömning i syfte att främja fortsatt välmående. Sjukfrånvaron är låg och uppgick under året till 2,4 %.

Engagerade medarbetare

Vi genomför regelbundet medarbetarundersökningar i form av Nöjd Medarbetarindex (NMI) för att mäta medarbetarnas syn på den egna arbetssituationen, bolaget och dess ledning. Den senaste undersökningen genomfördes i slutet av 2015 och visar fortsatt på hög trivsel, stort engagemang, uppskattat ledarskap och förtroende för ledningen. Resultatet används som ett av flera verktyg för vidareutveckling av bolaget och medarbetarna.

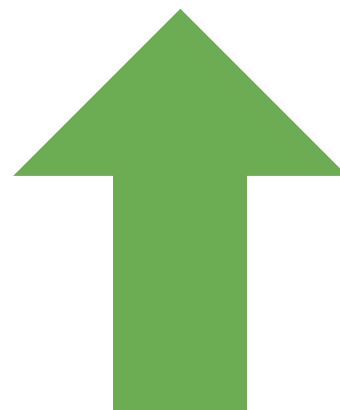
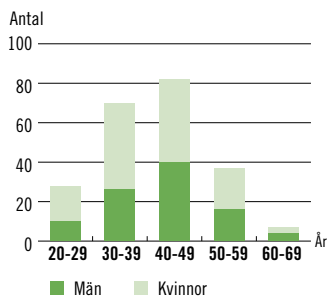
Medarbetarsamtal genomförs årligen för att stödja den personliga utvecklingen, följa upp gemensamt satta mål, stämma av arbetssituationen och planera framtida kompetensutveckling.



216 st

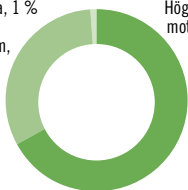
anställda (203) hade Wallenstam i genomsnitt under 2015. Majoriteten är tillsvidareanställda, med en fördelning om 57 % (57) kvinnor och 43 % (43) män. Cirka 25 % av medarbetarna finns i Stockholm, övriga i Göteborg. Samtliga medarbetare omfattas av kollektivavtal med Fastigo.

ÅLDERSFÖRDELNING INOM KONCERNEN



UTBILDNINGSNIVÅ

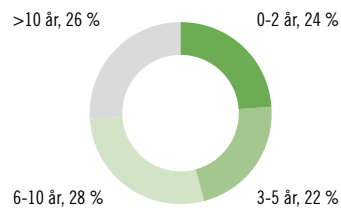
Grundskola, 1 %
Gymnasium, 32 %
Högskola eller motsvarande, 67 %



7,9 år

är medelanställningstiden för tillsvidareanställd personal i Wallenstam. Sjukfrånvaron är låg och uppgick under året till 2,4 %. Personalomsättningen har under året varit 5 %.

ANSTÄLLNINGSTID





FÖRVALTNING OCH BYGGVERKSAMHET MED LOKAL NÄRVARO

Wallenstam är organiserat i tre affärsområden; Region Göteborg, som även inkluderar verksamheten i Helsingborg, Region Stockholm, som också innefattar Uppsala, samt Svensk NaturEnergi. Inom varje region bedrivs både förvaltning och byggverksamhet.

Den lokala närvaron ger förutsättningar för kunskap om marknaden och våra kunders behov och verksamhet. Dessutom möjliggörs god kännedom om den lokala fastighetsmarknaden, förändringar och affärsmöjligheter. Våra staber, specialiserade inom exempelvis ekonomi, juridik, it, information och marknad, stödjer verksamheten.

CENTRAL KUNDSERVICE

Vår kundservice är organiserad som en central funktion i bolaget, vilket möjliggör längre öppettider och ökad tillgänglighet för våra kunder. Ett systematiskt arbete och väl utvecklade processer säkerställer att vi löser kundernas problem på bästa sätt och att vi återrapporterar till kund under ärendets gång. Uppföljning och förbättrade rutiner hjälper oss i vår ständiga strävan att göra kunderna mer nöjda.

FASTIGHETSSKÖTSEL VIA PARTNERKONCEPT

Fastighetsskötsel och underhåll av våra fastigheter är tjänster som upphandlas av externa leverantörer genom ett välutvecklat partnerkoncept, Wallenstam Partner. Med Wallenstams logotyp på bilar, kläder samt id-kort, skapas igenkänning och trygghet för kunden. För att kvalitetssäkra fastighetsskötsel är ett tätt och nära samarbete en viktig del. Vi genomför kontinuerligt partnerträffar där leverantörerna bland annat informeras om Wallenstams uppförandepolicy, och våra fastigheter besöks av egna förvaltare enligt ett rullande schema.

Kompetensutveckling

Kompetensutveckling sker via externa och interna utbildningar såväl som genom kunskapsöverföring kollegor emellan. Under 2015 har Wallenstams medarbetare deltagit i utbildningar såsom utbildning och fortbildning inom förvaltning och drift, uppdateringar i regelverk inom byggnation, juridik och ekonomi med mera. Under året har även ett internt program för lokaluthyrare och kundansvariga genomförts med fokus på kundupplevelse, sälj och uthyrning.

Uppförandekod och värderingar


Wallenstams långsiktiga framgång är beroende av att verksamheten bedrivs

på ett ansvarsfullt sätt. Den dagliga verksamheten drivs därför mot bakgrund av koncernens kärnvärden; utveckling, respekt och engagemang. Arbetet i Wallenstam styrs av besluts- och attestordning, policys, riktlinjer och instruktioner som är viktiga för att tydligt definiera bolagets ståndpunkter och arbetssätt för hela organisationen.

Uppförandepolicyn utgår från våra kärnvärden och understryker de policys och riktlinjer som styr koncernen i förhållande till medarbetare, kunder, leverantörer och samarbetspartners. Målsättningen är att ha ett miljömässigt, socialt och affärsmässigt engagemang i allt vi gör och bygger

på att följa lagar och regler liksom att tillämpa ansvarsfulla affärsmetoder som präglas av hög affärsmoral och god affärssed.

Utbildning och information om uppförandepolicyn samt de här beskrivna styrdokumenterna sker regelbundet och för alla anställda inklusive koncernledning och styrelse, exempelvis är det en obligatorisk utbildning i introduktionsprogrammet för nyanställda. Etiska rådet är den grupp som centralt i koncernen löpande arbetar med att sprida och följa upp uppförandekoden, samt genomföra riskanalyser inom området och föreslå eventuella åtgärder.



**”JAG UPPLEVER WALLENSTAM SOM VÄLDIGT
ENGAGERADE OCH DELAKTIGA. BÅDE KRING MIN
VERKSAMHET OCH DEN OMBYGGNAD VI GENOM-
FÖRT TILLSAMMANS UNDER DET GÅNGNA ÅRET.”**

LEIF ERIKSSON, BLOMSTERBINDARNA
TULETORGET SUNDBYBERG



MARKNADSUTBLICK

Fastighetsmarknaden präglas av en hög aktivitet avseende transaktioner och det finns ett stort behov av nya bostäder i Sverige. Vi ser en mycket stor efterfrågan på våra bostäder och våra kommersiella lokaler.

Wallenstam är både projektutvecklare och fastighetsägare, just denna kombination gör oss unika. Vårt fastighetsbestånd är väl avvägt mellan bostadsfastigheter och kommersiella fastigheter i attraktiva lägen på orter med hög tillväxt. Mixen av ett välbeläget bostadsbestånd i huvudsakligen Stockholm och Göteborg samt ett kommersiellt bestånd som är samlat i centrala Göteborg gör att vi har en bredd i vårt utbud av fastigheter.

Som stadsutvecklare och en av Sveriges största privata hyresrättsproducenter, arbetar vi intensivt med att tillföra marknaden nya bostäder

i trivsamma och attraktiva områden. Vi tror på hyresrätten som upplåtelseform. Boendeformen är flexibel och bekväm och kräver inget risktagande från hyresgästens sida. Den fungerar också som ett smörjmedel i samhället, till exempel om man på grund av arbete eller av någon annan anledning snabbt eller på kort sikt behöver byta bostad. I huvudsak bygger vi hyresrätter, men även bostadsrätter, framför allt till följd av att tillgång på mark för hyresrättsproduktion är begränsad.

Genom affärsområdet Svensk NaturEnergi både producerar och säljer vi förnybar energi och är sedan 2013 självförsörjande genom egna vindkraftsparkar runt om i landet.

Byggstartade lägenheter

Bostadbyggnandet i Sverige ligger på en mycket låg nivå i förhållande till behovet. Boverket bedömer att

700 000 nya bostäder behöver tillföras i Sverige de tio närmaste åren, varav cirka hälften i Stockholms- och Göteborgsområdena.

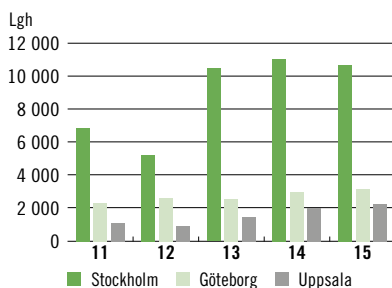
Under 2015 påbörjades knappt 13 000 bostäder i Stockholmsregionen, en marginell minskning jämfört med föregående år. Cirka 85 % av bostäderna var lägenheter i flerbostadshus. I Uppsala påbörjades nära 2 900 bostäder, varav 2 300 lägenheter i flerbostadshus, en total ökning med 10 % jämfört med 2014. Även i Göteborg ökade bostadsbyggnandet under 2015 med drygt 10 %, då nära 4 400 bostäder påbörjades. Av dessa var 3 200 lägenheter i flerbostadshus.

Wallenstam startade under 2015 byggnation av 653 lägenheter i Stockholm och Uppsala och 197 stycken i Göteborg och Helsingborg.

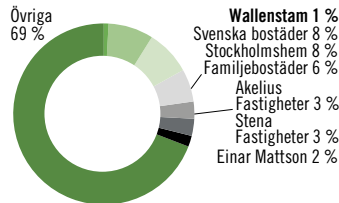
”VI HAR VUXIT DE SENARE ÅREN, ÄR NU EN AV GÖTEBORGS STÖRSTA ADVOKATBYRÅER OCH HAR LÄNGE SÖKT EFTER NYA KONTORSLÖSNINGAR. WALLENSTAM HAR VISAT STORT ENGAGEMANG I FRÅGAN. NÄR DE LYCKADES SKAPA EN MÖJLIGHET FÖR OSS ATT VARA KVAR I VÅRT BEFINTLIGA KONTOR GENOM ATT ERBJUDA OSS MER YTA PÅ SAMMA VÅNINGSPÅN BLEV VI OERHÖRT NÖJDA.”

ROLAND ADRELL, VD
GÄRDE WESSLAU, GÖTEBORG

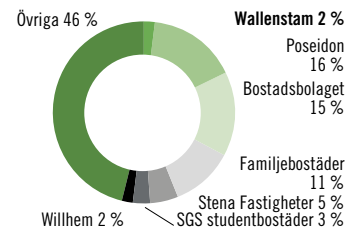
PÅBÖRJADE LÄGENHETER PÅ WALLENSTAMS MARKNADER



MARKNADSANDELAR HYRESRÄTTER STOCKHOLM*

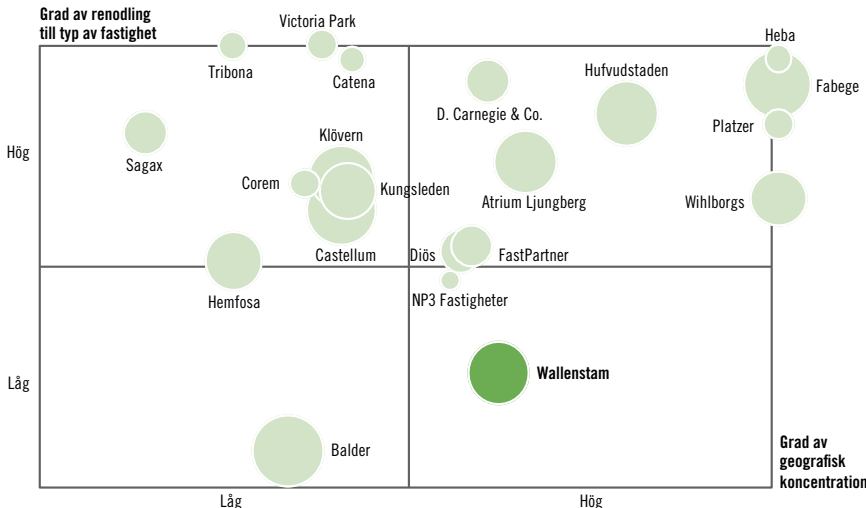


MARKNADSANDELAR HYRESRÄTTER GÖTEBORG*



* Marknadsandelen utgör antalet hyreslägenheter i relation till totalt antal hyreslägenheter enligt SCB.

Grad av renodling till typ av fastighet



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

Stor efterfrågan

Efterfrågan på våra nyproducerade bostäder är enorm, både avseende hyresrätter och bostadsrätter. Vi ser exempelvis att våra intressebanker via hemsidan snabbt fylls på, liksom att många söker våra lägenheter via Bostadsförmedlingen i Stockholm och Boplatz Göteborg.

Lokalmarknadens utveckling är relaterad till graden av nybyggnation, efterfrågan och hyresutveckling. Nyproduktionsvolymen avseende lokaler i Göteborg har under 2015 varit relativt hög med 68 400 kvm (24 800), men bedöms sjunka kommande år, enligt fastighetsrådgivaren JLL. Prime-hyran, de högsta hyrorna i

de finaste lokalerna, ökade under 2015 i Göteborg och är nu på en ny rekordhög nivå om 2 800 kr/kvm i CBD (Central Business District) och 2 600 kr/kvm i övriga innerstaden. Med tanke på rådande mycket höga efterfrågan och brist på lokaler i framför allt centrala staden prognostiserar JLL fortsatt hyrestillväxt under flera år.

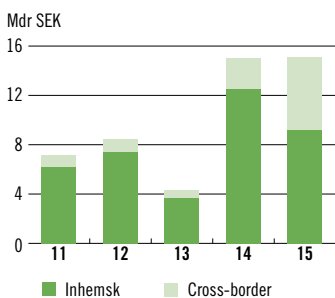
Transaktionsmarknadens utveckling

Fastighetsmarknaden kännetecknas av hög aktivitet med större efterfrågan än utbud, med stigande priser som följd. Enligt fastighetsrådgivaren JLL är 2015 års transaktionsvolym

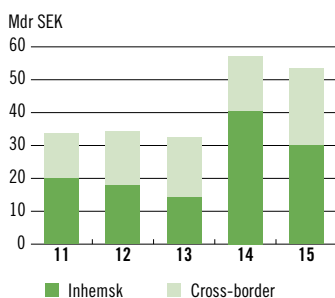
om totalt 150,7 Mdr i paritet med den uppmätta siffran för 2014, vilket är en bit över de nivåer som noterades före finanskrisen 2008. Den låga räntan och låg avkastning på andra tillgångs-slag bidrog till de stora transaktionsvolymerna. I Stockholm har transaktionsvolymen under året uppgått till 53,4 Mdr, vilket motsvarar 35 % av Sveriges helårsvolym. Den totala volymen i Göteborg under helåret 2015 var 15,2 Mdr, vilket är på samma nivå som rekordåret 2014.

Många investerare vill köpa volym snarare än enstaka fastigheter, och under året har portföljpremier setts för första gången på flera år.

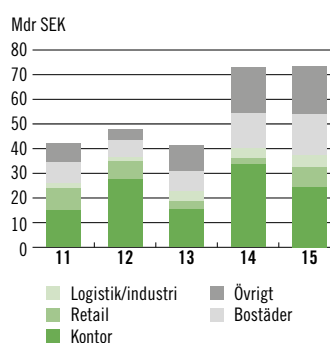
TRANSAKTIONSVOLYM – GÖTEBORG



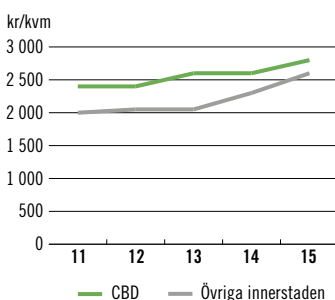
TRANSAKTIONSVOLYM – STOCKHOLM



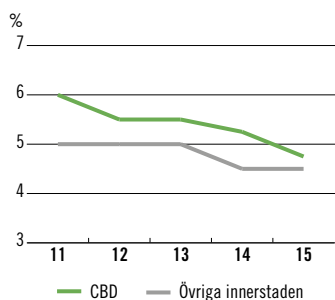
TRANSAKTIONSVOLYM WALLENSTAMS MARKNADER PER SEKTOR



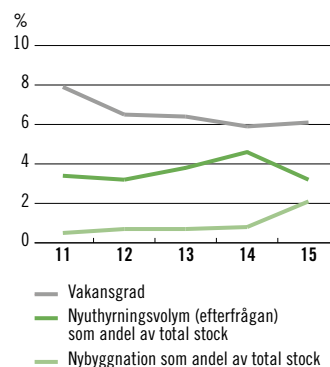
HYRESNIVÅER KOMMERSIELLA MARKNADEN GÖTEBORG



DIREKTAVKASTNINGSKRAV FÖR KONTORSFASTIGHETER I GÖTEBORG



EFTERFRÅGAN/NYPRODUKTION OCH VAKANSGRAD KONTOR GÖTEBORG



KONKURRENTANALYS KOMMERSIELLA MARKNADEN, GÖTEBORG (Källa: JLL)

Fastighetsbolag	Lokalarea, kvm	Marknadsandel, % *
Wallenstam	419 000	9,3
Vasakronan	418 000	9,3
Platzer	379 000	8,4
Balder Göteborg/Väst	271 000	6,0
Eklandia (Castellum)	230 000	5,1
Stena Fastigheter	156 000	3,5
Bygg-Göta	142 000	3,2
Övriga	2 485 000	55,2

* Marknadsandelen är beräknad utifrån respektive fastighetsägares lokalarea i relation till den totala lokalarean såsom den är bedömd av Business Region Göteborg.



MATHIAS ARONSSON

Vvd Wallenstam AB, med ansvar för region Stockholm och Uppsala

”Bostadsmarknaden i Stockholmsregionen präglas av en mycket stor bostadsbrist. Tillväxten är stark, vilket bidrar till stor inflyttning, och det finns också en gammal bostadsbrist som ligger kvar och som man försöker bygga i kapp. Vi har under året både sålt nyproducerade bostadsrätter och hyrt ut hundratals nybyggda hyreslägenheter, och efterfrågan har varit enorm på båda upplåtelseformerna.”

”Uppsala har seglat upp som en mycket stark och bra region och vi är väldigt glada över att få vara verksamma här. Vi har jobbat i regionen i några år men det är först under 2015 som vi har byggstartat projekt. Det är samma stora efterfrågan här, och det finns fina möjligheter att bygga väldigt citynära, på attraktiva platser i staden. Jag ser att vi har en lång period framför oss med betydande efterfrågan på bostäder i både Stockholm och Uppsala.”

”Wallenstam var ett av de första privata bolagen i Stockholm som byggde hyresrätter för egen förvaltning när vi återupptog byggverksamheten 2003. Nu är det betydligt fler aktörer som bygger, och det är nödvändigt att vi är många som hjälps åt att tillföra bostäder för att försöka fylla det enorma behovet. Samtidigt är det långa processer från idé till en färdig stadsdel eller fastighet och vi har under åren kunnat samla på oss en gedigen projektportfölj så att vi kan säkerställa en hög takt i byggnationen framöver.”

THOMAS DAHL

Vvd Wallenstam AB, med ansvar för region Göteborg

”Göteborg har för närvarande en högkonjunktur inom näringslivet, med en stark tillväxt och framtidstro, något som också märks i efterfrågan på våra lokaler. Med våra cirka 419 000 kvm kommersiell yta i Göteborg är vi en av de större aktörerna på Göteborgs lokalmarknad med en marknadsandel på drygt 9 %. Vi har bra kontors- och butikslokaler i attraktiva, centrala lägen och en bra uthyrningsgrad på 95 %.”

”Befolkningen i Göteborg ökar och bostadsproduktionen har varit förhållandevis låg. Under 2015 ökade bostadsproduktionen, om än från låga nivåer, och det planeras för många stora utvecklingsprojekt i staden och kommunerna omkring. Vi vill naturligtvis bidra till framtida utveckling och tillväxt och har stort fokus på nybyggnation i regionen med flera större projekt som vi jobbar med och som vi ser fram emot att byggstarta.”

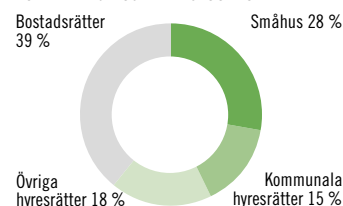
”Det råder en stor brist på bostäder i Göteborg, och vi har ett stort tryck på våra nyproducerade lägenheter i regionen. I Helsingborg är bostadsmarknaden mer i balans och med det fokus som vi har på att bygga nya lägenheter för egen förvaltning har vi valt att lämna Helsingborgsmarknaden genom den successiva försäljningen av vårt befintliga bestånd och våra nyproduktionsprojekt till Willhem, en stor och seriös fastighetsförvaltare.”



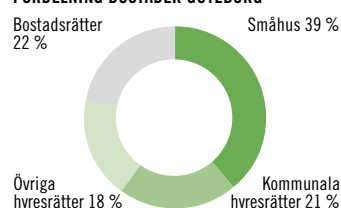
FAKTA OM REGION GÖTEBORG, STOCKHOLM OCH UPPSALA (Källa: JLL)

	GÖTEBORG		STOCKHOLMS LÄN		UPPSALA LÄN	
	Utfall 2015	Trend 2016	Utfall 2015	Trend 2016	Utfall 2015	Trend 2016
Antal invånare	982 360	↗	2 231 439	↗	354 164	↗
Nettoinflyttning, antal invånare	6 955	↗	19 615	↗	3 790	→
Arbetslöshet, %	5,8	↘	5,7	↘	6,5	↘
Sysselsättning, %	68,4	↗	73,5	↗	68,0	↗
Bostäder						
Hyresnivå nyprod kr/kvm/år	1 700–2 000	↗	1 800–2 300	↗	1 600–2 100	↗
Vakansgrad, %	0	→	0	→	0	→
Direktavkastningsnivå, %	2,5–4,5	→	2,0–3,5%	→	3,0–4,0%	→
Antal påbörjade lägenheter, st	3 179	→	10 749	→	2 299	→
Hyresmarknadens storlek, Mdr	11,6	↗	23,6	↗	2,4	↗
Kontor centrumläge						
Hyresnivå A-Läge kr/kvm/år	2 000–2 800	↗				
Vakansgrad, %	3,1	→				
Direktavkastningsnivå, %	4,50–5,25	↘				
Butik centrumläge						
Hyresnivå A-läge kr/kvm/år	4 000–10 000	→				
Vakansgrad, %	0–3	→				
Direktavkastningsnivå, %	4,50–5,25	↘				
Totala lokalmarknadens storlek (Göteborg), kvm	3 300 000	→				

FÖRDELNING BOSTÄDER STOCKHOLM



FÖRDELNING BOSTÄDER GÖTEBORG



Energimarknaden

I Sverige har vindkraftens andel av landets elproduktion ökat mycket de senaste åren. År 2015 var den 10 %. Under året installerades 196 nya vindkraftverk (396) som bidrog till att det vid årsskiftet fanns totalt 3 244 vindkraftverk (3 048) med en total effekt om 6 033 MW (5 425). Totalt producerade vindkraften i Sverige 16,5 TWh (11,5) under 2015.

Svensk NaturEnergi är Sveriges 15:e största elproducent utifrån branschorganisationen Svensk Energis 380 medlemmar.

Elmarknaden är gemensam för Norden och handel med el sker huvudsakligen via Nord Pool, elbörsen i Oslo. Nätavgifter och skatter är statligt reglerade medan kostnaden för själva elen är den del av konsumentpriset som är konkurrensutsatt. Priset på el kan förenklat sägas bestå av två komponenter, dels spotpriset, dels priset på elcertifikat.

Högre ambitioner för förnybar el

Sveriges regering har som mål att andelen förnybar el i det svenska energisystemet ska öka, och därför höjs ambitionsnivån i det svensk-norska elcertifikatsystemet. Det införs ett nytt mål, som innebär att produktionen av ny förnybar el ska öka med 30 TWh mellan åren 2002 och 2020. Det tidigare gällande målet för motsvarande period är på 25 TWh. Riksdagen godkände förslaget under 2015.

Lågt elpris

Många enskilda faktorer bidrar till att elpriserna ligger på historiskt låga nivåer: ett varmt klimatår, låg tillväxt med låg elförbrukning inom exempelvis industrin som följd, samt ett lågt oljepris som i förlängningen även pressar priset på el från vindkraft. Den låga förbrukningen tillsammans med en snabbare vindkraftsutbyggnad än förväntat innebär också att det finns ett överskott av elcertifikat.

Elcertifikatsystemet

För att främja utbyggnaden av förnybar energi, såsom vind-, sol- och vattenkraft med mera, infördes elcertifikatsystemet i Sverige 2003. Det är ett marknadsbaserat system uppbyggt så att producenter av förnybar el erhåller ett elcertifikat för varje producerad MWh el. Efterfrågan regleras genom en så kallad kvotplikt, som innebär att det är obligatoriskt för elleverantörer och vissa användare att köpa en viss mängd elcertifikat i förhållande till sin elleverans/elanvändning. Elcertifikatsystemet finansieras genom påslag på elpriset för konsumenterna. I oktober 2015 fattade riksdagen beslut om korrigeringar av kvotkurvan, något som de kommande åren innebär att kvoterna ökar.



KARIN MIZGALSKI

Vd Svensk NaturEnergi AB

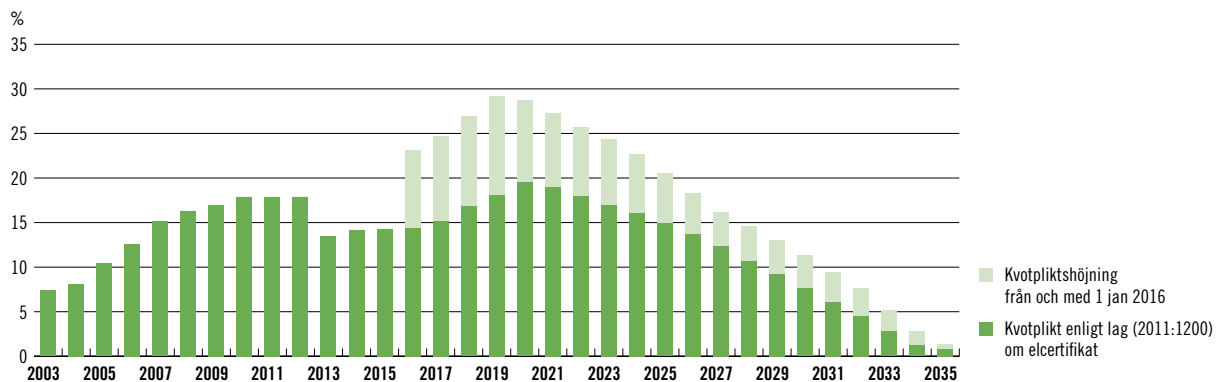
”Vi är både en elproducent och ett elhandelsbolag, vilket inte är så vanligt på den svenska elmarknaden. Det gör att vi inte har några mellanhänder och, eftersom vi producerar enbart förnybar el, erhåller elcertifikat. Det gynnar oss som fastighetskoncern och ger oss även möjlighet att erbjuda konkurrenskraftiga priser till externa kunder. Vi ser exempelvis stor efterfrågan från flera fastighetsbolag och andra företag som ser värdet i att använda förnybar energi, men inte har möjlighet att producera förnybar el själva.”

”Sverige har höga ambitioner för produktion av förnybar energi. Men med rådande elpriser är det svårt att få ihop kalkylen för en investering i vindkraftverk. Skatteverket meddelade under tredje kvartalet 2015 att de anser att fastighetsskattesatsen för storskalig vindkraftverksamhet ska uppgå till 0,5 % istället för 0,2 %. Vi, liksom andra investerare i vindkraft, har fått anpassa oss över en natt till de nya högre skatteuttagen som inte fanns då investeringsbeslutet togs. Svensk NaturEnergi har reserverat för den eventuella höjningen, vilket medför en kostnad för 2015 om 4 Mkr.”

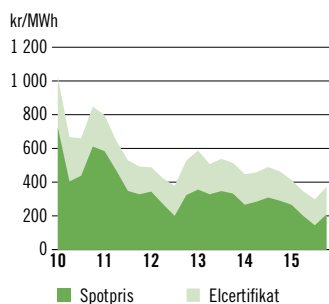
”Beslutet om den nya kvotpliktskurvan är glädjande för oss som producerar 100 % förnybar energi, och som därmed skapar ett betydande överskott av elcertifikat. Dels är miljön en ständigt aktuell fråga som dessutom är mycket angelägen för koncernen, dels innebär det för bolaget att vi genererar intäkter genom försäljning.”

”De låga elpriserna beror delvis på att det för närvarande produceras mycket energi. Men marknaden i Sverige står inför beslut om att stänga ner vissa kärnkraftsreaktorer, några så tidigt som 2017, och elöverskottet kommer inte att finnas kvar om stängningarna realiserats. Dessutom byggs och etableras nya förbindelser som på sikt möjliggör export av el till Europa, och det är en utveckling som jag tror mycket på. I Sverige har vi goda förutsättningar att producera ett överskott av förnybar energi som vi kan exportera till andra länder. Den förnybara energin skulle i övriga Europa ersätta ”icke förnybar” elproduktion, vilket vore mycket bra för klimatfrågan ur ett globalt perspektiv.”

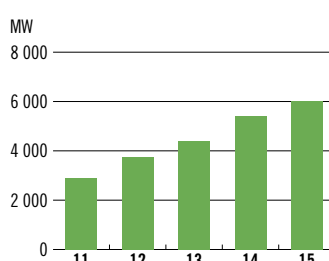
KVOTPLIKTSHÖJNING



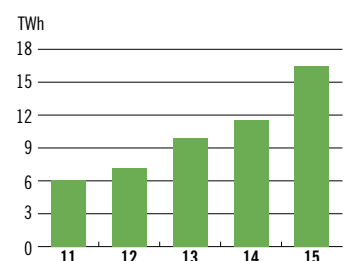
TOTALT ELSPOTPRIS OCH ELCERTIFIKAT PER KVARTAL



INSTALLERAD EFFEKT VINDKRAFT I SVERIGE, MW



ÅRSPRODUKTION VINDKRAFT I SVERIGE





FASTIGHETSFÖRVALTNING

Våra 205 fastigheter har ett fastighetsvärde som vid årsskiftet uppgick till cirka 32 Mdr. Bostadsfastigheterna finns samlade i tillväxtregionerna Stockholm och Göteborg. De kommersiella fastigheterna är koncentrerade till Göteborgs innerstad.

Fastighetsbestånd

Vårt fastighetsbestånd utgörs av förvaltningsfastigheter som innehas i syfte att generera hyresintäkter och värdestegring, det vill säga hyresfastigheter. I förvaltningsfastigheterna ingår dels fastigheter i löpande förvaltning, dels projektfastigheter för eget innehav som är under ny- eller ombyggnation. Fastigheter som byggs för att säljas som bostadsrätt ingår inte som förvaltningsfastigheter.

Vi har en väl avvägd kombination av bostadsfastigheter och kommersiella fastigheter i bra, attraktiva lägen och med en god standard. Nära 30 % av vårt bostadsbestånd är 15 år eller

nyare. Bostadsfastigheterna finns främst i storstadsregionerna Stockholm, där vi förvaltar cirka 3 900 lägenheter, och Göteborg med cirka 3 200 lägenheter. Lägenhetsstrukturen motsvarar marknadens efterfrågan väl. 66 % av lägenheterna har 2 till 3 rum och kök. Vår typlägenhet är en tvåa på 55 kvm.

Vårt kommersiella bestånd, främst bestående av kontors- och butiksytta, är koncentrerat till innerstadslägen och attraktiva kontorslägen i Göteborg. Totalt sett har vi cirka 1 000 kommersiella kunder.

Den totala ytan i fastighetsbeståndet uppgår till cirka 1,1 miljon kvm.

Försäljningar och förvärv

Under året har vi sålt fastigheter med en yta om cirka 54 000 kvm för cirka 2,1 Mdr. Fastigheterna såldes till priser som i genomsnitt översteg senaste värdering med 11 %. Det innebär en värdeökning under vår förvaltning

om 65 % jämfört med anskaffningsvärde, vilket motsvarar en genomsnittlig årlig värdetillväxt om 6,5 %. Försäljningarna omfattar ett antal bostadsfastigheter i Göteborg och Stockholm, bland annat vårt egenproducerade projekt Kungsholmsporten, som såldes till AFA. Det har inneburit en nettominskning av fastighetsbeståndet ytmässigt, samtidigt som det medfört möjlighet till kommande nyproduktion som skapar värdetillväxt och tillför bostäder till marknaden. I december tecknade vi avtal om att Willhem successivt under 2016–2017 ska överta våra fastigheter i Helsingborg.

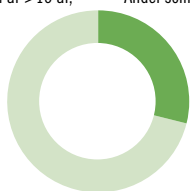
Flera fastigheter har också förvärvats under året, dels mark och byggrätter för kommande nyproduktion i både Stockholm och Göteborg, dels hyresfastigheter på Kungsholmen i Stockholm.

”VI SER FRAM EMOT VÅR NYA UTMANING SOM BRYGGARE, I LOKALER DÄR DEN GENUINA BRUKSMILJÖN PASSAR OSS PERFEKT. ATT FÅ VARA MED ATT BIDRA TILL UTVECKLINGEN AV BRUKSGATAN OCH MÖLNLYCKE FABRIKER KÄNNS VERKLIGEN JÄTTEKUL.”

LARS RIDELL
OLD BEEFEATER INN, MÖLNLYCKE

BOSTADSFÄSTIGHETERNAS ÅLDER

Andel som är >15 år, 71 %
Andel som är ≤15 år, 29 %

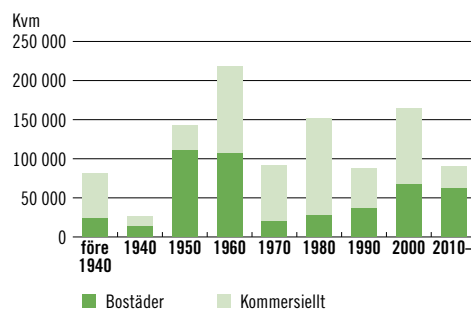


ANDEL BOSTADSYTA

44 %

Andel bostadsyta i vårt fastighetsbestånd är 44 %.

FASTIGHETSBESTÄNDETS ÅLDERSTRUKTUR

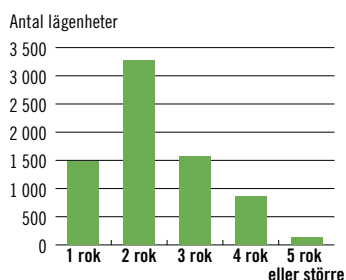


GEOGRAFISK FÖRDELNING

34 %

av koncernens yta finns i Region Stockholm och 64 % finns i Region Göteborg.

FÖRDELNING LÄGENHETSBESTÄNDET



FASTIGHETSBESTÅND, KVM I TUSENTAL

Lokaltyp	2015-12-31	2014-12-31	Förändring
Bostäder	469	494	-25
Kontor	227	210	17
Butiker	112	105	7
Industri/lager	90	81	9
Utbildning	35	35	0
Övrigt	34	33	1
Garage	89	49	40
Totalt	1 056	1 007	49



FÄRDIGSTÄLLDA FÖRVALTNINGSFASTIGHETER UNDER 2015

På Teatergatan, en parallellgata till Avenyn i Göteborg, blev 66 nya, moderna hyresrätter klara under 2015. Interiört bidrar detaljer som vackra trägol, vita väggar med tak i olika nyanser och väl utvald inredning i kök och hall till en känsla av tidlöshet och stilmedvetenhet. Med den kontinentala och urbana fasaden, där plåtens mönster böljar som vågor över huset, ger burspråken bostäderna ljus och utsikt åt flera håll samt liv och rörelse åt gatan.

Svanhöjdens 129 hyresrättslägenheter ligger vackert på en höjd nära Älta Centrum i Nacka. Fina materialval som ekparkett i rummen i kombination med rymliga helkaklade badrum utrustade med tvättmaskin, torktumlare och handdukstorkare är standard.

Under 2105 flyttade familjer även in i nya hem i de helt eller delvis färdigställda projekten Långängen i Kvillebäcken i Göteborg, Segelflyget i Barkarbystaden i Järfälla och Följa Berg i Nacka.

Aktiv uthyrning

Uthyrningsgraden i våra fastigheter är stabil och är 98 % avseende yta.

Våra bostäder är fullt uthyrda och vi märker en stor efterfrågan på bostäder i våra regioner. Under året har vi arbetat intensivt med visningar och kontraktsskrivning med nya kunder till våra eftertraktade nyproducerade lägenheter och de lägenheter som i befintligt bestånd blev lediga under året. Den genomsnittliga omflyttningen i det befintliga beståndet uppgick under året till cirka 14 % i Stockholm och 15 % i Göteborg. Majoriteten av våra lediga lägenheter annonseras och förmedlas via Bostadsförmedlingen i Stockholm respektive Boplats Göteborg.

För våra kommersiella fastigheter uppgick uthyrningsgraden vid årsskiftet till 95 % avseende yta. Det kan jämföras med uthyrningsgraden för kontorslokaler i Göteborg på 94 %

(JLL). I det kommersiella beståndet bör det finnas en viss vakans för att effektivt kunna möta kundernas förändrade behov och är även en följd av tomställda ytor vid ombyggnationer, etc. Det totala hyresvärdet för outhyrda kommersiella ytor uppgår till cirka 61 Mkr per årsskiftet.

Vi har god kännedom om den lokala marknaden och stort engagemang i att vårda kundrelationer, något som är en bra grund för framgångsrik uthyrningsverksamhet. Under året har vi tecknat cirka 230 nya avtal som omfattar cirka 30 000 kvm.

Hyresintäkter

Hyresintäkterna för 2015 uppgick till 1 549 Mkr (1 566), en minskning med endast 17 Mkr, trots stora fastighetsförsäljningar. Vi har balanserat hyres tappet från försäljningarna genom hyresintäkter från vår färdigställda nyproduktion, samt genom nyuthyr-

ningar och omförhandlingar i det kommersiella beståndet.

Hyresavtalen för bostäder och parkering löper på tre månader med automatisk förlängning, och hyresbeloppen omförhandlas i regel en gång per år. Hyreshöjningarna för våra lägenheter uppgick under 2015 i genomsnitt till 1,4 % i Stockholm och 1,0 % i Göteborg.

I vårt kommersiella bestånd är den genomsnittliga löptiden på kontrakt cirka 2,8 år (2,7). 20 % (17) av kontraktens hyresvärde kan omförhandlas under 2016 men en affärsmässig bedömning görs för varje avtal. Hyresavtal överstigande 1 Mkr utgör 66 % av bolagets kommersiella hyresintäkter. Utöver hyresökningar genom omförhandlade kommersiella avtal har indexuppräknings i löpande avtal för våra lokaler bidragit till en ökning av hyresnivåerna med cirka 0,8 %.

LIVET MELLAN HUSEN

Under 2015 har vi haft ett stort fokus på den yttre miljön, gator, gårdar och ytor mellan byggnaderna. Sköna mötesplatser med och utan verksamheter och service är uppskattade inslag i gaturummet. En del platser är mer kända, som området kring Artilleristallarna på Magasinsgatan i Göteborg, andra är mer dolda och okända. Vi vill skapa liv kring platserna med hjälp av utformning och aktiviteter som lockar människor att besöka dem och vistas där. I maj 2015 arrangerade Wallenstam tillsammans med några av våra lokalhyresgäster på Magasinsgatan en Food Market, där aktörer inom matnäringen bjöds in för att presentera och sälja sin varor. Mer än 1 000 besökare kom för att umgås, äta och handla. Det blev faktiskt så uppskattat att vi under hösten arrangerade en skördemarknad på samma plats.

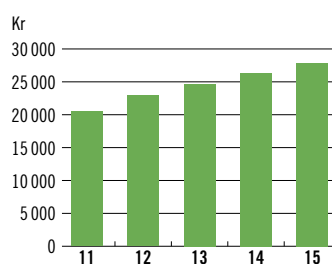


10 STÖRSTA LOKALHYRESGÄSTERNA

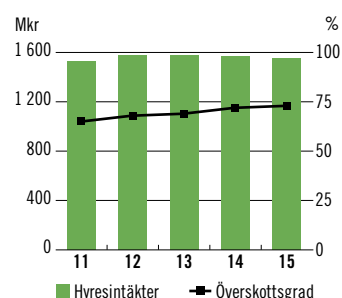
Hyresgäst	Yta, kvm
Göteborgs Stad	21 232
SF Bio AB	14 316
Landsarkivet i Göteborg	11 000
Migrationsverket	8 936
Göteborgs Universitet	8 125
Försäkringskassan	7 849
Sodexo AB	7 725
SCA Hygiene Products AB	7 600
Vittraskolorna AB	6 374
Folkuniversitetet	6 270
Summa	99 427

Våra tio största hyresgästers hyresvärde motsvarar 9 % av det totala hyresvärdet eller 16 % av hyresvärdet i det kommersiella beståndet. Den uthyrda ytan motsvarar cirka 20 % av den totala ytan i det kommersiella beståndet.

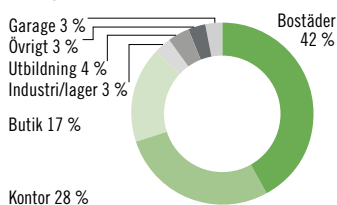
FASTIGHETSVÄRDE PER KVM



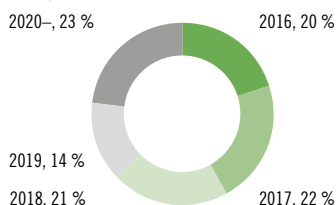
HYRESINTÄKTER OCH ÖVERSKOTTSGRAD



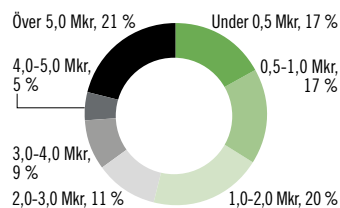
FÖRDELNING AV HYRESINTÄKTER 2015 PER LOKALTYP



LÖPTIDER HYRESKONTRAKT LOKALER, HYRESVÄRDE



STORLEK HYRESKONTRAKT LOKALER





FINT OCH TRYGGT FÖR VÅRA HYRESGÄSTER

Det är viktigt att våra kunder känner sig trygga och trivs i sina områden. Vi gör en rad insatser, dels löpande som en del av den långsiktiga förvaltningen, dels som punktinsatser. Ommålning av allmänna ytor, nya entrédörrar och bättre belysning är några exempel på förbättringar som vi gör i fastigheterna. Som ett steg mot ökad trygghet och säkerhet samarbetar vi också med organisationen Huskurage. De arbetar aktivt med att förhindra våld i nära relationer genom grannsamverkan.

Vi arbetar också mycket med att utveckla den yttre miljön, där vi skapar umgängesytor och planteringar på gårdar och mellan husen. Hyresgästerna har inflytande över vilka förändringar som genomförs, eftersom handlingsplaner för varje fastighet upprättas med utgångspunkt i, bland annat, svar från våra kundundersökningar.

Förvaltning med kundfokus

Vår strävan är att ständigt utvecklas i rollen som hyresvärd och på bästa sätt motsvara våra kunders förväntningar. Genom våra samhällsengagemang, sponsring och samverkansprojekt erbjuder vi våra kunder olika mervärden. Ett exempel är medlemskap i Wallenstam Drive med förmånliga priser på hyrbilar och poolbilar, något som både gynnar miljön och underlättar vardagen för våra hyresgäster.

Vi möter våra kunder på olika sätt varje dag, genom telefonsamtal, mejl och personliga kontakter. För att på ett strukturerat sätt ta hand om kundernas behov, önskemål och synpunkter genomför vi varje år undersökningar bland våra hyresgäster. Resultatet ger oss värdefull återkoppling om vad kunderna tycker om sin lägenhet eller lokal, sin fastighet och sitt område men även om vår service och Wallenstam generellt. Resultatet bryts också ned per stadsdel och ibland även per fastighet och mynnar ut i handlingsplaner för verksamheten under kommande år.

Genom mätningen kan vi följa upp vår ledstjärna om att andelen kunder som vill rekommendera Wallenstam som hyresvärd ska öka årligen. Vi kan i den senaste undersökningen som

genomfördes under hösten 2015 se att kundnöjdheten stadigt ökar och att en stor andel vill rekommendera Wallenstam som hyresvärd till andra. Det område där Wallenstam får högsta poängen från kunderna är Serviceindex, som mäter personligt bemötande, service och tillgänglighet. I februari 2016 vann Wallenstam återigen Kundkristallen för största lyft i Serviceindex.

Utveckling av våra fastigheter

Genom arbete med att utveckla bostäder, lokaler, fastigheter och områdena runt omkring skapar vi värde för våra kunder, besökare, för bolaget och våra aktieägare. Förvaltningen och den dagliga driften sker med hållbarhetsfokus och enligt utvecklade planer, rutiner och processer.

Vi har lagt extra fokus på bland annat förbättrade soprum, miljöstationer och avfallshantering, något som också är i linje med önskemålen från våra kunder. Arbetet med att förbättra allmänna ytor i och utanför fastigheterna i stora delar av beståndet har också fortsatt. Under 2015 har vi även sett över och förhandlat om avtal med våra entreprenörer med stort fokus på att hålla fastigheterna rena och städade, liksom ökat möjligheterna för

hyresgäster att göra individuella tillval i sina lägenheter.

Större renoveringsprojekt har varit den fortsatta upprustningen av Tuleorget i Sundbyberg och balkongrenoveringen för cirka 550 lägenheter i Älta. I Göteborg har vi bland annat slutfört fasadrenoveringen och fönsterbytet i vårt bestånd på Dahlströmsgatan, samt byggt om hissarna i bostadsområdet Vita Björn i Majorna.

I det kommersiella beståndet i Göteborg har vi bland annat genomfört större underhållsprojekt i flera fastigheter på Avenyn, Vallgatan och Kungsgatan i Göteborg, där tak, fasader och fönster renoverats. Energi- och besparingsprojekt har gjorts i flera kommersiella fastigheter, något som minskar fastigheternas driftkostnader och samtidigt höjer komfortnivån för våra hyresgäster avseende klimat.

Vi har också ett stort engagemang i utvecklingen av våra kommersiella lokaler för att på bästa sätt skapa förutsättningar för de olika verksamheter som bedrivs. Anpassning av lokaler utifrån kundernas behov, upprustning av fastigheten och området runt omkring för att skapa trivsam arbetsmiljö och ett aktivt arbete för att skapa förutsättningar för välbesökta platser och områden som ger ett kundunder-



ATTRAKTIVA AVENYN

Kungsporsavenyn med dess parallell- och tvärgator är ett stråk som ligger Wallenstam varmt om hjärtat. Vi vill göra Avenyn till en mötesplats som bjuder på bra shopping, attraktiva matställen, inspirerande arbetsplatser, kultur i alla dess former och ett tryggt boende. I samverkan med Göteborgs stad, andra fastighetsägare och Avenyförningen arbetar vi för att ge Avenyn den puls och glans som området förtjänar.

På Götaplatsen, mitt emot Stadsbiblioteket, avslutade vi under 2015 ett mycket stort ombyggnadsprojekt när SF Bio öppnade sin nya biograf med fyra salonger med inriktning mot kvalitetsfilm. Stråket kring Götaplatsen har fokus på konst och kultur och biografen är ett fint tillskott till det övriga utbudet. Det pågår också ett detaljplanearbete för att möjliggöra en utbyggnad av fastigheten i bottenplan med plats för en restaurang och ett café.

I november 2015 hyrde vi ut den sista lokalen i Kopparhuset på Avenyn – en fastighet som vi sedan 2013 renoverat och byggt om till toppmoderna butiks- och kontorslokaler. Fastigheten är helt CO₂-neutral och försörjs av bergvärme och vår egen vindkraftsel. Här har flera exklusiva varumärken och framgångsrika verksamheter valt att etablera sig, bland andra Nespresso, Tommy Hilfiger och Holmens Herr, liksom eWork, Kungsporsläkarna och Travel Service. I samma kvarter, mot Teatergatan, har bostadshyresgäster flyttat in i 66 lägenheter och vi arbetar aktivt för att gjuta liv i kvarteret genom fina butikslokaler där både galleri, vinbar och bageri huserar.

Under hösten 2015 startade vi vårt nästa stora projekt, Mid Avenue Valand. Det blir kontor och butiker med mässingsfasader mot både Avenyn 21 och Teatergatan 22, och 35 lägenheter och mindre butiker mot Teatergatan 24–26, allt med en beräknad inflyttning 2017. I nästa steg av projektet, på Avenyn 23, bevaras och renoveras den kända Le Corbusier-inspirerade fasaden ritad av Helge Zimdal. Även Avenyn 25 samt Kristinelundsgatan 10 kommer att omfattas av fasadrenovering.

Parallellt med de större projekten, utvecklar och renoverar vi även flera av våra andra fastigheter på Avenyn. På Avenyn 32–34 genomför vi fönsterbyte och renoverar fasaden i samband med att vår hyresgäst Swedbank flyttar en våning upp i fastigheten och därmed frigörs mer butiksytta. Även Avenyn 16 och 22 renoveras på utsidan, ett arbete som kräver extra varsamhet och omsorg eftersom fastigheterna är kulturminnesmärkta.

Insatserna som helhet bidrar till att utveckla och stärka Avenyn som Göteborgs paradgata för alla som besöker, bor eller arbetar i området.

lag till våra kommersiella hyresgäster. Det sker både på vårt initiativ och tillsammans med staden och samverkansföreningar som Avenyföreningen och Innerstaden Göteborg.

Hyresfastigheternas värde

Förvaltningsfastigheternas marknadsvärde uppgick vid årsskiftet till 32 090 Mkr (28 481), och inkluderar både färdigställda fastigheter i drift och hyresfastigheter under uppförande. Exklusive pågående nybyggnationer motsvarar det cirka 27 900 kr/kvm (26 300). Ökningen är främst en effekt av våra nyproducerade fastigheter och effektiva investeringar för att förädla och driftoptimera fastigheter. Vårt eget arbete med nybyggnation och utveckling av fastigheter är vik-

tiga beståndsdelar för en hållbar och lönsam värdetillväxt.

Under 2015 har 3 027 Mkr (1 555) investerats i förvaltningsfastigheter. 1 270 Mkr (42) avser förvärv och 1 757 Mkr (1 513) ny-, till- och ombyggnationer.

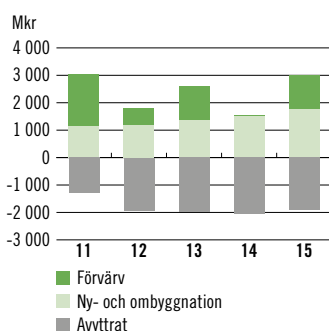
För att ge en bild av det värdeskapande som uppnås genom vår nyproduktion av förvaltningsfastigheter särredovisas denna del i resultaträkningen. Här ingår resultatet av nyproducerade hyresfastigheter under uppförandetiden till och med färdigställande. Värdeförändringar i nyproducerade fastigheter som uppkommer efter att de tagits i drift ingår i de realiserade värdeförändringar som redovisas för beståndet i sin helhet.

VÄRDEFÖRÄNDRINGAR

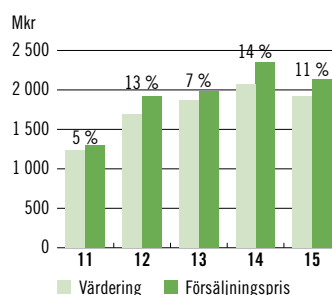
	Mkr
Värdeförändring befintliga fastigheter	1 627
Värdeförändring under året sålda fastigheter	157
Ombyggnationsprojekt	84
Nyproduktion	639
Orealiserad värdeförändring	2 507
Realiserad värdeförändring förvaltningsfastigheter	204
Totala värdeförändringar förvaltningsfastigheter	2 711

Fastighetens unika förutsättningar är avgörande för dess värde. I hyresintäkterna läggs stor vikt vid läge, standard och säkerhet. Vårt fastighetsbestånd är koncentrerat till bra lägen i attraktiva storstadsregioner och står sig väl värdemässigt oavsett konjunkturläge.

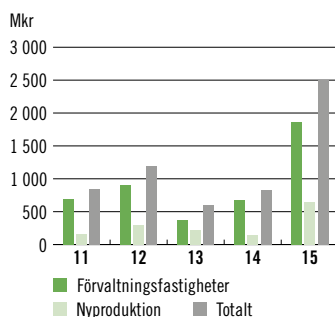
FÖRVÄRV, BYGGNATION OCH FÖRSÄLNING AV FÖRVALTNINGSFASTIGHETER



VÄRDERING/FÖRSÄLNINGSPRIS SÅLDA FASTIGHETER



OREALISERAD VÄRDEFÖRÄNDRING FÖRVALTNINGSFASTIGHETER

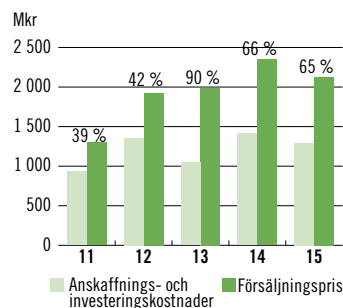


NYPRODUKTION SKAPAR VÄRDE

25%

av realiserade värdeförändringar kommer från vårt eget arbete med nyproduktion.

INVESTERING/FÖRSÄLNINGSPRIS SÅLDA FASTIGHETER



VÄRDERING AV FASTIGHETER

Wallenstam värderar internt samtliga förvaltningsfastigheter till verkligt värde. Vi har god marknads- och fastighetskännedom genom en aktiv handel med fastigheter och har därmed en god grund för att genomföra interna värderingar av fastighetsbeståndet. Det bör dock understrykas att en fastighets verkliga värde är en realitet först då den säljs, varför en värdering alltid är en bedömning. Fastigheter som sålts och tillträtts efter bokslutsdatum men före rapport, värderas till försäljningspris.

Vi gör årligen ett stort antal värderingar, dels av det egna fastighetsbeståndet, dels av objekt som är aktuella för förvärv. Som underlag för bedömning av fastigheternas värde beaktas:

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

Fastigheternas värde är beroende av marknadens villkor som förändras över tid. I vår bedömning av fastigheternas värde används olika direktavkastningskrav. Direktavkast-

ningskravet speglar marknadsförutsättningarna och differentieras utifrån var fastigheten är belägen, vilken typ av fastighet det är, etc.

Då våra fastigheter värderas enskilt tas ingen hänsyn till den portföljpremie som kan finnas på fastighetsmarknaden.

Under 2015 noterades en efterfrågan och prisuppgång på fastigheter och direktavkastningskraven sänktes med anledning av det i de interna värderingarna. De genomsnittliga direktavkastningskraven för våra kommersiella fastigheter uppgår till 5,3 % och för bostadsfastigheter till 3,5 %.

En avkastningsvärdering innebär att varje enskild fastighets driftnetto divideras med direktavkastningskravet för den aktuella fastigheten. Det framräknade avkastningsvärdet jämförs sedan med aktuell prisstatistik för liknande objekt. Lägestillägg görs i de fall som avkastningsvärdet avviker från ortspris.

WALLENSTAMS VÄRDERINGSMODELL

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

DIREKTAVKASTNINGSKRAV FÖRVALTNINGSFASTIGHETER

Ort	Fastighetstyp	%
Stockholm	Bostäder	3,00–4,00
Stockholm	Kommersiella lokaler	4,75–6,00
Göteborg	Bostäder	3,00–4,75
Göteborg	Kommersiella lokaler	4,50–8,50

FASTIGHETSVÄRDE VID ANDRA DIREKTAVKASTNINGSKRAV

	Mkr
0,5 %-enhet lägre	36 040
0,25 %-enhet lägre	33 926
Vår bedömning	32 090
0,25 %-enhet högre	30 478
0,5 %-enhet högre	29 049

Ombyggnation, nyproduktion och mark

Förvaltningsfastigheter som genomgår en omfattande ombyggnation värderas till värde före ombyggnation samt därefter nedlagda kostnader för ombyggnationsprojektet. Avkastningsvärdering påbörjas när byggnaden färdigställts eller när avgörande förutsättningar som hyresnivå med säkerhet kunnat fastställas.

Nyproduktion av hyresrätter värderas till verkligt värde. Från och med 2014 fastställs detta som anskaffningsvärde med tillägg av en andel av kalkylerat övervärde vid färdigställandetidpunkten i relation till byggnationens färdigställandegrad, vilken i sin tur baseras på nedlagda kostnader.

För nyproduktion av bostadsrätter sker löpande redovisning till anskaffningsvärde och resultatet redovisas när bostadsrätten färdigställts, sålts och lämnats över till kunden.

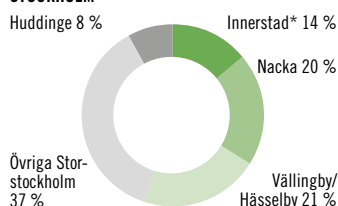
Mark- och byggrätter, på detaljplanerad mark, värderas till marknadsvärde.

FASTIGHETSÖVERSIKT

	Region Stockholm	Region Göteborg	Totalt 2015	Jämförelse 2014
Bostäder				
Yta, tusentals kvm	244,4	224,3	468,7	493,8
Andel av total yta, %	67,8	32,2	44,4	49,0
Andel av hyra, %	77,0	27,3	41,6	44,0
Snitthyra, kr/kvm	1 463	1 398	1 432	1 410
Kontor				
Yta, tusentals kvm	34,1	193,2	227,3	210,1
Andel av total yta, %	9,5	27,8	21,5	21,0
Andel av hyra, %	10,8	34,9	28,0	26,0
Snitthyra, kr/kvm	1 475	2 076	1 986	1 990
Butik				
Yta, tusentals kvm	20,2	92,2	112,5	104,9
Andel av total yta, %	5,6	13,3	10,6	10,0
Andel av hyra, %	5,1	22,1	17,2	17,0
Snitthyra, kr/kvm	1 173	2 752	2 469	2 580
Industri/lager				
Yta, tusentals kvm	16,1	73,9	90,0	80,5
Andel av total yta, %	4,5	10,6	8,5	8,0
Andel av hyra, %	1,8	3,7	3,2	3,0
Snitthyra, kr/kvm	526	584	573	590
Utbildning				
Yta, tusentals kvm	2,4	32,8	35,2	35,4
Andel av total yta, %	0,7	4,7	3,3	4,0
Andel av hyra, %	1,0	5,1	3,9	4,0
Snitthyra, kr/kvm	1 945	1 796	1 806	1 760
Övrigt*				
Yta, tusentals kvm	3,2	30,9	34,0	33,0
Andel av total yta, %	0,9	4,4	3,2	3,0
Andel av hyra, %	1,0	4,2	3,3	3,0
Snitthyra, kr/kvm	1 445	1 660	1 639	1 450
Garage/p-platser				
Garageyta, tusentals kvm**	40,0	48,6	88,6	49,2
Andel av total yta, %	11,1	7,0	8,4	5,0
Andel av hyra, %	3,2	2,7	2,8	3,0
Totalt				
Yta, tusentals kvm	360	696	1 056	1 007
Snitthyra, kr/kvm***	1 402	1 733	1 624	1 611

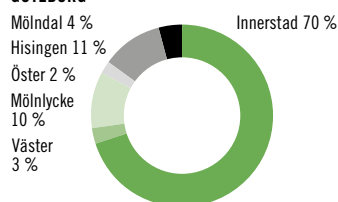
*Innehåller bland annat vårdlokaler ** Uppvärmd garageyta ***Exklusive garage

FASTIGHETSBESTÄNDETS FÖRDELNING YTA, STOCKHOLM



* Inkl. Hammarby Sjöstad

FASTIGHETSBESTÄNDETS FÖRDELNING YTA, GÖTEBORG







VÄRDESKAPANDE BYGGNATION

Urbaniseringen är en stark trend i världen och i Sverige. Storstadsregionerna växer och med det också behovet av bostäder. Under innevarande affärsplan ska Wallenstam byggstarta 7 500 lägenheter. Genom vår byggnation ger vi fler människor möjlighet till ett eget hem.

Stor efterfrågan på nybyggnation

Tillväxttakten både för befolkningen och sysselsättningen är hög på de orter vi verkar och bostadsbristen omfattande. Efterfrågan på vår

nybyggnation är enorm, något som märks i både våra egna intressebanker till projekten och på antalet sökande till varje lägenhet.

Att skapa en blandad stad

Som både ett byggbolag och förvaltande fastighetsbolag erbjuder vi en samlad kompetens i att utveckla och förtäta städerna med energieffektiva hus och levande områden som människor vill bo i, arbeta i och besöka. Allt oftare arbetar vi med stadsutveckling

av hela områden, där en hel stadsdel ska byggas upp eller där befintlig bebyggelse ska bevaras och kompletteras med nya byggnader.

Vi ser till helheten för att skapa en balans mellan bostäder och det serviceutbud som krävs för att stadsdelen ska bli levande och fungera tillsammans med resten av staden. Det handlar till exempel om att planera för förskolor och annan kommunal service såväl som för butiker och kontor. Genom att bygga blandstad med olika verksamhe-



Semrén & Månsson

EKERÖ CENTRUM, EKERÖ

Status: Pågående detaljplan
Antal bostäder samtliga etapper: cirka 450
Kommersiellt: cirka 3 500 kvm

I Ekerö vill vi skapa ett modernt, lockande och urbant centrumområde som anpassas efter omgivningen. Det ska finnas plats för lek och möten på gröna gårdar och torg att vistas på alla dagar om året.

Förutom cirka 450 bostäder kommer vi tillföra cirka 3 500 kvm yta för handel och på så sätt bidra till att utveckla Ekerö centrum och skapa ett än mer attraktivt område. Tillsammans med SL kommer också en ny buss-terminallösning tas fram, som kommer att gränsa till de nya husen och de planerade butikerna.



ter ges stadsdelen rätt förutsättningar för liv och rörelse under både dag och kväll, med mötesplatser och närhet till service för de som bor och arbetar i området. En utmaning ligger i att livet ska fungera för de som bor och verkar i området även under tiden som byggnation sker.

Kvillebäcken i Göteborg är ett exempel på hur vi tillsammans med andra byggherrar bidragit till en levande, miljömässigt hållbar stadsdel med 2 000 nya hem. Populära Tuletorget i Sundbyberg är ett annat exempel, där vi byggt 180 nya bostadsrätter intill vårt befintliga bestånd av hyresrätter, och parallellt arbetat med att förnya torget till en trivsamt mötesplats med restauranger, förskola och annan service och verksamheter.

Hållbart byggande

Att bygga och utveckla hållbart är en självklarhet för oss. Vår nybyggnation utvecklas kontinuerligt för att bli mer energieffektiv med lösningar för att minska negativ miljöpåverkan.

[Läs mer om vårt hållbarhetsarbete på sid. 24.](#)

Hög produktionstakt

Med planer för många potentiella projekt samtidigt kan vi trots brist på planlagd mark och långa planprocesser säkerställa en hög takt i antalet pågående projekt.

Investeringar görs i första hand på valda marknader och i områden där vi redan verkar, via nybyggnation eller

förvärv av fastigheter med god utvecklingspotential. Under 2015 har vi förvärvat mark och fastigheter för 1 270 Mkr, bland annat vid Norrviken Strand i Sollentuna, där vi bedömer att cirka 2 000 bostäder kan byggas, samt fastigheten Freden Större 11 i Sundbyberg. Vi fick i december 2015 också en tidig markreservasjon för att



UPPSALA KOMMUN

Byggstart första projekt: 2014

Antal bostäder: cirka 1 000, i första skedet

Uppsala är en stark tillväxtort med stor inflyttning, och en ny spännande marknad för Wallenstam där vi i ett första skede planerar att bygga 1 000 bostäder. Under 2015 har vi haft tre pågående projekt om nära 400 lägenheter – Fjärilen i Rosendal (bilden), Snickeriet i Östra Sala backe och Symfonin i Grånby – och fler projekt är på gång. Gemensamt för vår byggnation är att vi vill tillföra fina, välplanerade bostäder i olika storlekar för människor att trivas i, och bidra till levande stadsdelar med mötesplatser, handel och service.

STALLBACKEN, MÖLNDAL

Byggstart första etapp: 2014

Antal bostäder samtliga etapper: cirka 550



Arkitekthuset Jönköping

I den första etappen av Stallbacken bygger vi 188 hyresrätter om 1–3 rum och kök, fördelade på sex punkthus med garage under mark. Boende och besökare kommer mötas av en trygg parkkänsla med mycket grönt och en dominerande allé.

Här finns det mesta ett aktivt liv kan önska. Stallbacken ligger strax intill både badhus och idrottsplatser med närhet till golfbana, naturområden och badsjöar. På några minuters cykelavstånd finns Mölndals centrum med all tänkbar service och fina kommunikationer till centrala Göteborg.

Totalt kommer Wallenstam i fem etapper att bygga cirka 550 bostäder i området, som utvecklas gemensamt med andra byggherrar. Första etappen står klar vid årsskiftet 2016/2017. Etapp 2, 3 och 4 planeras starta under 2016.

utveckla Ropsten i Stockholm. Sammantaget har vi en stark projektportfölj med en mix av egen mark, markanvisningar och avtal med flertalet kommuner om planerad byggnation.

Vi bygger främst hyresrätter, en boendeform som vi värnar och som behövs i vårt samhälle. Det är en flexibel boendeform som inte kräver någon investering eller risktagande för hyresgästen. Vi anpassar dock upplåtelseformen till vad som efterfrågas och vad som är möjligt i varje enskilt projekt och bygger därför även bostadsrätter. Under 2015 har 1 757 Mkr

investerats i ny- och ombyggnation av förvaltningsfastigheter och 145 Mkr i bostadsrättsproduktioner. Vi färdigställde under året 803 lägenheter varav 246 stycken bostadsrätter.

Egen mark eller tomträtt

Vår ambition är att fortsätta bygga oavsett konjunktur och vi arbetar intensivt för att hitta olika möjligheter till fler bostäder på valda marknader och gärna i områden där vi redan verkar. Att bygga lägenheter i vindsutrymmen eller bygga ytterligare våningar ovanpå en befintlig fastighet

är ett tillvägagångssätt. Att riva en fastighet i dåligt skick och bygga fler bostäder på samma mark är ett annat. Vi letar och utvärderar ständigt möjligheter att hitta outnyttjade ytor som kan bebyggas. Dels köper vi egen mark, dels söker vi markanvisningar från kommunerna i de regioner vi verkar. Det senare innebär att kommunen antingen säljer marken till oss eller upplåter den med tomträtt. Tomträtt innebär att kommunen äger marken och vi betalar en årlig avgift för själva nyttjandet, en så kallad tomträttsavgäld. Tomträtter har enligt



Wingårdhs

ROPSTEN, STOCKHOLM

Status: Inför detaljplan

Wallenstam har fått en tidig markreservation för att utveckla kvarteren närmast Lidingsbron i Ropsten. Den tidiga markreservationen ger oss ensamrätt att förhandla om markanvisningsavtal för platsen. Kvarteren kan omfatta minst 65 000 kvadratmeter med bostäder, kontor, handel och parkering.

Området ingår i stadsutvecklingsområdet Norra Djurgårdsstaden, där vi sedan tidigare bygger hyresrätter i projektet Månspinnaren. I det nya projektet vill vi skapa en levande och trivsamt stadsdel med aktivitet på dagarna såväl som på kvällarna, genom att bidra med nya hem, en levande centrumhandel och en väl fungerande knutpunkt för kollektivtrafiken.

HALLONBERGEN, SUNDBYBERG

Status: Pågående detaljplan

Antal bostäder samtliga etapper: cirka 950

Kommersiellt: cirka 25 000 kvm

I Sundbyberg, strax intill Stadshuset, köpte vi under året fastigheten Freden Större 11, med avsikt att omvandla den till en modern och gemytlig stadsdel med starka internationella förtecken. Vi vill skapa en blandstad med varierad bebyggelse och bostäder med blandade upplåtelseformer. En utvecklad handel och ett levande stadsliv med kvarterskänsla där det ska finnas naturliga mötesplatser för både boende, besökare och människor som har sin arbetsplats i området.

Platsens läge, med naturområden, närhet till shopping och event i Arenastaden samt dess goda kommunikationer till city – 12 minuter till T-centralen – ger fantastiska förutsättningar. Genom utvecklingen skapar vi en närmiljö med livskvalité, inte bara för de som i framtiden kommer bo och verka här, utan också för alla människor som idag bor i närheten.

Arbetet sker i nära samarbete med Sundbybergs stad och i linje med det visionsarbete och den medborgardialog som redan inletts. Arkitekterna har utvecklat en miljö där mat, upplevelser och aktivitet står i fokus. Den imponerande rampen binder ihop befintligt centrum och bebyggelse med de centrala delarna av området. I detta stråk samlas människor, handel och aktiviteter. Stråket korsas av den så kallade "Matgatan" där vi finner caféer, restauranger och olika mötesplatser.



Sandell & Sandberg och Fojab

Nyréns Arkitekter AB



FORSÅKER, MÖLNDAL

Status: Inför detaljplan

Antal bostäder samtliga etapper: cirka 500

I Forsåker, ett av de största stadsutvecklingsprojekten i regionen, skapar Wallenstam tillsammans med fem andra aktörer över 3 000 lägenheter och omkring 100 000 kvm verksamhetsyta.

Forsåker ligger alldeles intill Mölndals centrum och med utmärkta kommunikationer till centrala Göteborg. I den nya stadsdelens identitet är områdets långa historia inom pappersindustrin och Mölndalsån två viktiga delar. Forsåker, med moderna, nya byggnader i kombination med bevarade industrifastigheter, ska vara attraktivt inte bara för de som bor eller arbetar här utan även för besökare, och ge goda förutsättningar för kommersiell verksamhet i området.

gällande lagstiftning ingen bestämd avtalstid utan löper tills vidare. Tomträttsavgälden är oförändrad under en viss tid, normalt under 10 år. Inför en ny period kan båda parter begära ändring av villkoren. Hittills har inga avgälder justerats i större omfattning och vi ser heller ingen anledning till att detta skulle ske framöver. Tomträttsavgäld och arrendeutgifter

utgjorde under året 3,1 % av våra totala driftkostnader.

Värdering av nybyggnationsprojekt

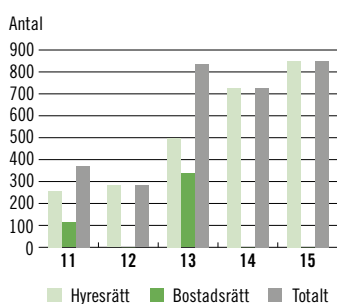
Vi visar en värdetillväxt på i snitt 30–40 % per investerad krona.

Nyproduktion av hyresrätter värderas till verkligt värde, vilket fastställs som anskaffningsvärde med tillägg av

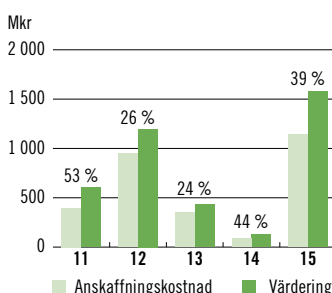
en andel av kalkylerat övervärde vid färdigställandetidpunkten i relation till byggnationens färdigställandegrad. Denna baseras i sin tur på nedlagda kostnader.

För nyproduktion av bostadsrätter sker istället löpande redovisning till anskaffningsvärde. Resultatet redovisas när bostadsrätten färdigställts, sålts och lämnats över till kunden.

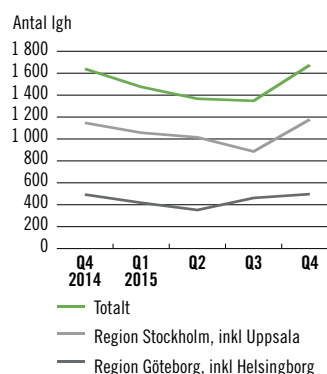
ANTAL BYGGSTARTADE LÄGENHETER



VÄRDETILLVÄXT FÄRDIGSTÄLLD NYPRODUKTION FÖRVALTNINGSFASTIGHETER



LÄGENHETER I PÅGÅENDE PRODUKTION



KALLEBÄCKS TERRASSER, GÖTEBORG

Status: Pågående detaljplan

Antal bostäder samtliga etapper: cirka 2 000

Kommersiellt: cirka 20 000 kvm

I den lummiga stadsdelen Kallebäck, med ett härligt läge nära både centrum, natur och rekreation, förvävade vi 2013 en fastighet precis intill Lackarebäcksbäcken. Här vill vi skapa förutsättningar för avspänt stadsliv nära citypuls och skön natur genom flera nya kvarter som binds samman med den bebyggelse som finns idag. Vi planerar för olika bostadsformer, verksamheter och närservice som ger underlag för mötesplatser för såväl nya som befintliga invånare i stadsdelen.

Cirka 800 lägenheter ingår som ett av de största projekteten i Jubileumssatsningen, ett samarbete mellan flera byggherrar och Göteborgs stad om att bygga 7 000 lägenheter, utöver det ordinarie bostadsbyggandet, som ska stå klara 2021 då Göteborg fyller 400 år.

ÄLTA VISION, NACKA

Status: Inför detaljplan

Antal bostäder samtliga etapper: cirka 700



White Arkitekter

Älta är ett populärt bostadsområde med närhet till natur, service och kommunikationer. Här äger vi både äldre och nybyggda fastigheter och vi vill skapa fler klimatsmarta och moderna bostäder i närheten av ett levande centrum. Nybyggnationer ska anpassas och byggas i samklang med befintliga byggnader och miljöer.

I ett samarbete mellan Nacka kommun och Wallenstam genomfördes en medborgardialog som resulterade i visionen "Ännu mera Älta 2025", vilken blev grunden i ett programarbete för Älta. Under 2015 antog Nacka kommun programmet, som föreslår ett nytt handelsstråk, cirka 1 400 nya bostäder och en utveckling av den småstadskänsla som dagens Ältabor vill ha mer av. Wallenstam är med i utvecklingen och startar nu tillsammans med kommunen planeringen av den första etappen, där bebyggelsen runt torget totalt sett omfattar cirka 400–500 lägenheter och handel i bottenvåningarna, varav Wallenstams del motsvarar cirka 300 lägenheter.

I den unika miljön som är mitt emellan storstad och natur kommer en ny stadsdel växa fram. Morgondagens Älta kommer bli en ännu mer trivsamt plats, kännetecknad av trygghet, aktivitet och gemenskap, där människor bor och möts.

NORRVIKEN STRAND, SOLLENTUNA

Status: Inför detaljplan

Antal bostäder samtliga etapper: cirka 2 000



White Arkitekter

Under 2015 köpte Wallenstam två fastigheter vid Norrviken Strand i Sollentuna kommun. Fastigheterna är obebyggda och ligger naturskönt precis i anslutning till Norrviken.

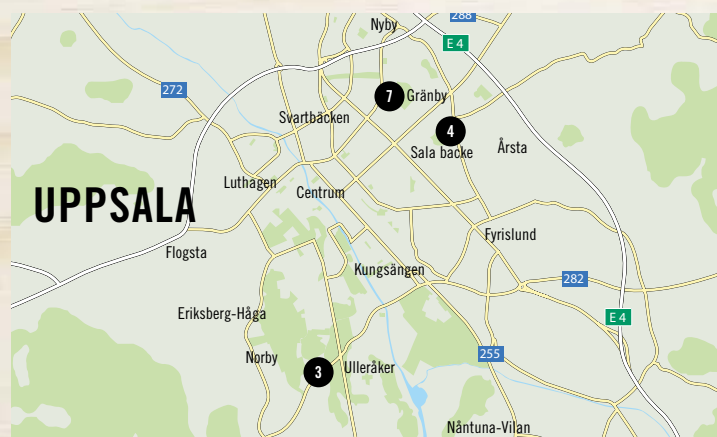
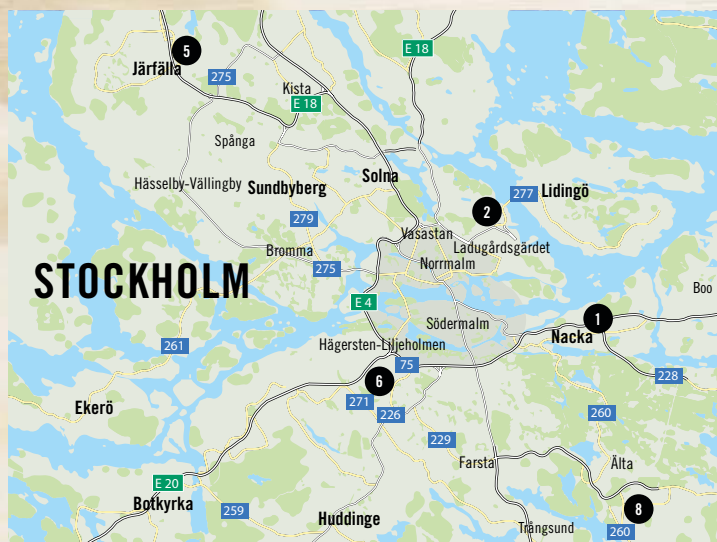
Här vill vi skapa en ny stadsdel där samtida arkitektur samspelar med ursprungliga naturmiljöer. En levande plats för nyfikna människor som vill leva ett aktivt liv oavsett ålder och bakgrund.

Norrviken Strand har fantastiska möjligheter till god stadsutveckling i en kommun med attraktivt läge, gott företagsklimat och goda kommunikationer. Vår ambition är att tillsammans med kommunen ta fram en detaljplan som möjliggör byggnation av cirka 2 000 bostäder.

HÄR BYGGER VI

Vårt stora engagemang i att förvärva mark och att söka markanvisningar för nyproduktion har resulterat i ett stort antal pågående och planerade projekt för bostäder. Under 2015 byggstartade vi 850 lägenheter i Stockholm, Göteborg, Uppsala och Helsingborg.

Vår projektportfölj omfattar tusentals lägenheter i ett 40-tal olika projekt. Byggstarten för dessa är beroende av planprocessen som kan ta olika lång tid. Vi arbetar löpande med att fylla på projektportföljen med nya spännande projekt.



PÅGÅENDE NYPRODUKTION 2015-12-31

Region Stockholm

Projekt	Antal lgh	Beräknad inflyttning
1. Följa Berg, Nacka	122	Q1 2016
2. Månspinnaren, Norra Djurgårdsstaden	121	Q1/Q2 2016
3. Fjärilen, Rosendal, Uppsala	145	2017
4. Snickeriet, Östra Sala backe, Uppsala	137	2017
5. Tavernan, Barkarbystaden, Järfälla*	205	2017/2018
6. Grönskan Solberga*	148	2017
7. Symfonin, Gränby, Uppsala*	116	2017
8. Trädgårdsporten, Tyresö*	184	2017
Summa	1 178	

PÅGÅENDE NYPRODUKTION 2015-12-31

Region Göteborg

Projekt	Antal lgh	Beräknad inflyttning
9. Vägmästaren, Kvillebäcken	112	Q1 2016
10. Stallbacken, Mölndal, etapp 1	188	2016/2017
11. Vildvinet, Helsingborg*, **	52	2016/2017
12. Stengläntan, Mariastaden, Helsingborg*, **	110	2017
13. Mid Avenue Valand*	35	2017
Summa	497	

* Startat under 2015. ** Visas ej på karta.

PLANERADE BYGGSTARTER

Region Stockholm

Projekt	Cirka antal lgh	Status
Orangeriet Solberga	170	Inför byggstart
Bägersta byväg, Enskede	200	Pågående detaljplan
Ekerö Centrum	450	Pågående detaljplan
Hallonbergen, Sundbyberg	950	Pågående detaljplan
Järnet 7, Tyresö	220	Pågående detaljplan
Kvarngärdet, Uppsala	80	Pågående detaljplan
New York II, Gärdet (brf)	80	Pågående detaljplan
Norra Djurgårdsstaden (studentlgh)	200	Pågående detaljplan
Tre Vänner, Rosendal, Uppsala	150	Pågående detaljplan
Trollesundsvägen, Bandhagen (brf)	160	Pågående detaljplan
Tyresö strand	280	Pågående detaljplan
Vista Bergsäng, Huddinge	210	Pågående detaljplan
Ädellövet, Farsta	180	Pågående detaljplan
Örnens väg, Haninge	300	Pågående detaljplan
Bandhagen Centrum	80	Inför detaljplan
Eriksberg, Uppsala	250	Inför detaljplan
Kvarnbergplan, Huddinge	160	Inför detaljplan
Norrviken Strand, Sollentuna	2 000	Inför detaljplan
Ropsten	450	Inför detaljplan
Rosenlundsgatan, Södermalm	60	Inför detaljplan
Älta Vision	700	Inför detaljplan

Region Göteborg

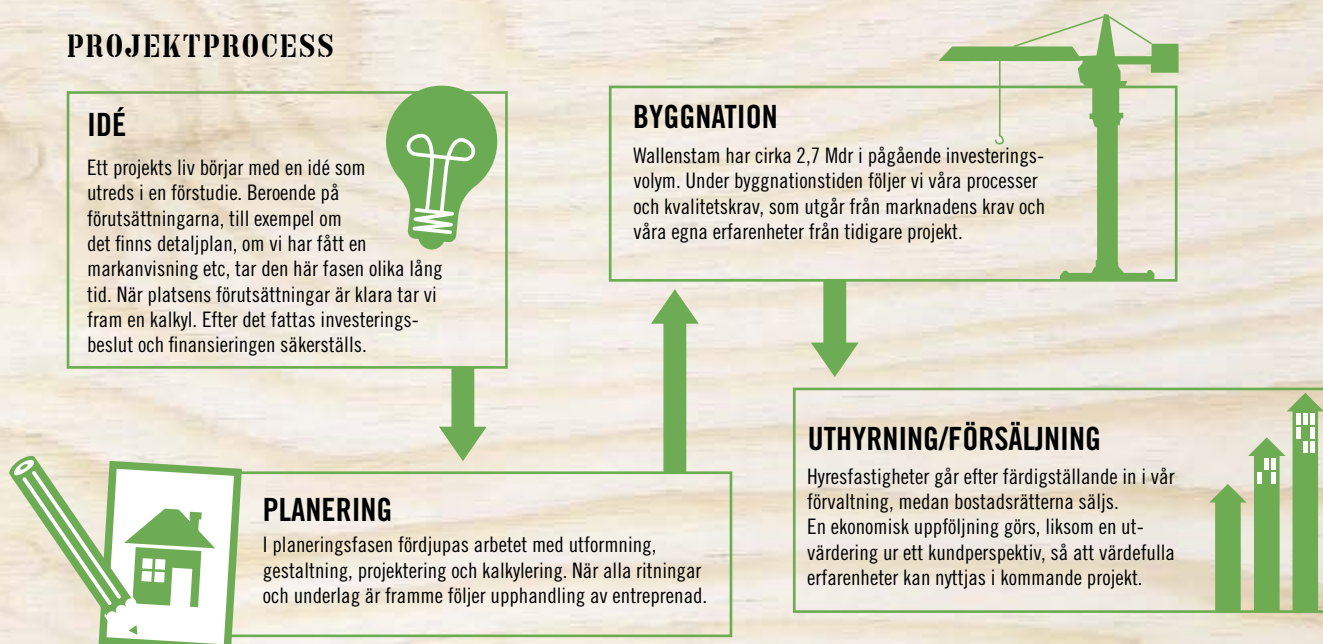
Projekt	Cirka antal lgh	Status
L17, Laröd, Helsingborg	20	Inför byggstart
Stallbacken, Mölndal, etapp 2-5	360	Inför byggstart
Carlandersplatsen I	80	Antagen detaljplan
Carlandersplatsen II (brf)	40	Antagen detaljplan
Ulfsparrégatan	80	Antagen detaljplan
Volrat Thamségatan	40	Antagen detaljplan
Almedal	230	Pågående detaljplan
Aspen Strand, Lerum	200	Pågående detaljplan
Godhemsberget	150	Pågående detaljplan
Götaleden	150	Pågående detaljplan
Kallebäckers Terrasser	2 000	Pågående detaljplan
Mölnålsvägen 79	270	Pågående detaljplan
Mölnlycke Fabriker	600	Pågående detaljplan
Sten Stures Kröningar, Sten Sturegatan	110	Pågående detaljplan
Forsåker, Mölndal	500	Inför detaljplan

PROJEKTSTATUS

Tidsåtgången för respektive fas kan variera.



PROJEKTPROCESS





ENERGIPRODUKTION

Vår satsning på förnybar energi startade för att öka koncernens kontroll över de egna elkostnaderna och vår klimatpåverkan. Vårt mål, som vi nådde 2013, var att bli självförsörjande på förnybar el, och idag försörjer vårt dotterbolag Svensk NaturEnergi alla våra fastigheter med el.

Bolagets installerade effekt är 139 MW (139) som fördelas på 64 vindkraftverk, placerade från Jämtland i norr till Skåne i söder. Svensk NaturEnergi ska i första hand förse Wallenstams fastigheter med förnybar energi. Förutom att fastighetsförvaltningen är mindre känslig för förändringar i elpriset kan vi förse både kunder och oss själva med 100 % förnybar energi till ett bra pris. Satsningen har även haft positiv inverkan i samarbeten med de kommuner vi verkar i.

Drift och produktion

År 2015 var ett mycket vindrikt år, något som inneburit att det, i de om-

råden som våra vindparker är belägna, har blåst 16 % mer än ett normalår. Svensk NaturEnergi producerade 415,3 GWh (321,2) under 2015.

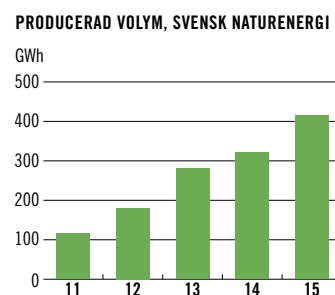
Mängden energi som verken genererar beror på hur mycket det blåser. Vid ett normalår producerar vindkraftverk el under cirka 90 % av årets timmar. När det är vindstilla står vindkraftverken i vänteläge. Blåser det tillräckligt mycket, ungefär 3–4 m/s, startar vindkraftverken automatiskt och levererar in el på elnätet. Vid cirka 12–14 m/s ger vindkraftverken full effekt.

Vi arbetar intensivt med att öka tillgängligheten för våra verk, det vill säga att minimera den tid som verken inte producerar på grund av driftstörningar eller planerade driftstopp, exempelvis genom att genomföra underhållsarbete vid tidpunkter när det inte blåser. Vi har också lagt stort fokus på att kalibrera verken för att få ut så mycket energi som möjligt och

genom övervakning av produktionen kan vi se när ett verk inte producerar den mängd energi som det borde och snabbt åtgärda eventuella fel. Arbetet har gett önskad effekt – verken producerar i snitt 4 % mer energi än vad som utlovas av leverantörerna av vindkraftverken.

Eget balansansvar

Som elhandelsbolag har vi eget balansansvar. Det innebär att vi ska producera eller köpa motsvarande mängd el som våra kunder förbrukar





timme för timme. Vi säkerställer balansen mellan produktion och förbrukning av el genom noggrann planering och övervakning av vår produktion, samt genom att handla med el på elbörsen Nord Pool.

Elförsäljning

Den el som inte förbrukas av våra fastigheter genererar intäkter genom att vi säljer till såväl hyresgäster som ”externa kunder”, både till rörligt och fast pris.

Under 2015 har vi fortsatt arbeta aktivt med att utveckla och förfin processerna och rutinerna för försäljning och kundvård, med fokus på bra service och personlig kontakt med kunderna.

Resterande överskottsel säljs på Nord Pool, och för att säkra intäkterna från variationer i spotpriset säkras elpriset på den finansiella marknaden. Detta sker genom finansiella instrument, elderivat, med olika löptider.

Affärer och projekt

Under året såldes tre vattenkraftverk i syfte att renodla verksamheten, vilket innebär att vi nu producerar el enbart genom vindkraft. Som en följd av de för närvarande låga prisnivåerna på el, och hur dessa bedöms utvecklas framöver, gjordes under året en nedskrivning om 250 Mkr avseende vindkraftverken. Avskrivningstiden för våra vindkraftverk är 25 år.

Under 2015 gjordes inga investeringar, och vi planerar för närvarande inte byggnation av ytterligare vindkraftverk.

Gröna obligationer

Svensk NaturEnergis produktion av förnybar energi skapar också andra finansieringsmöjligheter för bolaget. I mars emitterades gröna obligationer om 500 Mkr med en löptid om fyra år, med syfte att optimera kapitalstrukturen och finansieringen av Svensk

NaturEnergi. Ramverket för gröna obligationer bygger på the ”Green Bond Principles” - en serie frivilliga riktlinjer som strävar efter genomlysning, öppenhet och integritet i marknaden för gröna obligationer.

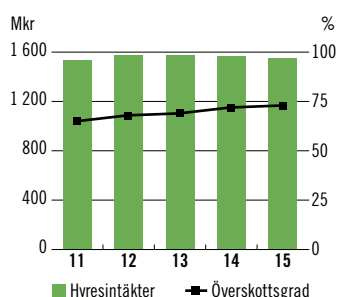
Läs mer på www.svensknaturenergi.se.



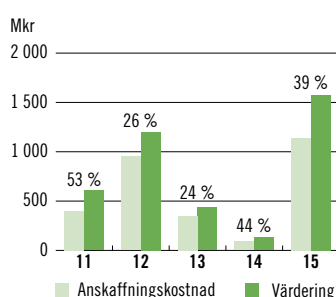
FLERÅRSÖVERSIKT

Mkr	2015	2014	2013	2012	2011
RESULTATRÄKNING I SAMMANDRAG					
Hysesintäkter	1 549	1 566	1 578	1 576	1 532
Driftkostnader	-419	-439	-483	-503	-529
Driftnetto fastigheter	1 130	1 127	1 095	1 073	1 003
Förvaltnings- och administrationskostnader	-188	-187	-199	-172	-163
Finansiella intäkter	20	17	45	41	37
Finansiella kostnader	-290	-365	-468	-488	-470
Förvaltningsresultat fastigheter	672	592	473	454	407
Förvaltningsresultat naturenergi	-5	-25	-8	-34	-50
Realisationsvinst vindkraftstillgångar	0	0	3	10	0
Realisationsresultat vattenkraft	-29	-	-	-	-
Försäljningsresultat bostadsrätter	211	226	4	8	22
Realiserad värdeförändring förvaltningsfastigheter	178	232	67	180	35
Resultat före orealiserade värdeförändringar och nedskrivningar	1 027	1 025	539	618	414
Orealiserad värdeförändring förvaltningsfastigheter	2 507	829	605	1 198	849
Orealiserad värdeförändring finansiella instrument	165	-854	328	-94	-337
Orealiserad värdeförändring syntetiska optioner	-31	-20	-23	-20	-3
Nedskrivning anläggningstillgångar	-250	-350	-150	-100	0
Resultat före skatt	3 418	630	1 299	1 601	923
Skatt	-664	-45	-23	326	-187
Resultat efter skatt	2 754	585	1 276	1 927	736
BALANSRÄKNING I SAMMANDRAG					
Förvaltningsfastigheter	32 090	28 481	28 079	27 680	26 296
Vind- och vattenkraftverk inkl. pågående nyanläggningar	1 366	1 770	1 982	1 906	1 548
Finansiella derivatinstrument	15	27	75	851	659
Övriga anläggningstillgångar	441	600	551	2	3
Pågående arbete bostadsrätter	32	601	970	-	-
Övriga omsättningstillgångar	662	278	780	774	461
Summa tillgångar	34 606	31 757	32 437	31 213	28 967
Eget kapital	15 102	12 883	12 840	11 893	10 295
Uppskjuten skatt	2 716	2 063	2 014	2 006	2 327
Räntebärande skulder	15 153	15 078	16 704	16 042	15 293
Finansiella derivatinstrument	861	1 047	248	501	437
Ej räntebärande skulder	774	686	631	771	615
Summa eget kapital och skulder	34 606	31 757	32 437	31 213	28 967
KASSAFLÖDESANALYS I SAMMANDRAG					
Kassaflöde från den löpande verksamheten	459	626	510	276	312
Kassaflöde från investeringsverksamhet	120	1 053	-939	-639	-2 162
Kassaflöde från finansiering	-594	-2 007	619	471	1 286
Förändring likvida medel	-15	-328	190	108	-563
Disponibel likviditet	672	639	784	594	435

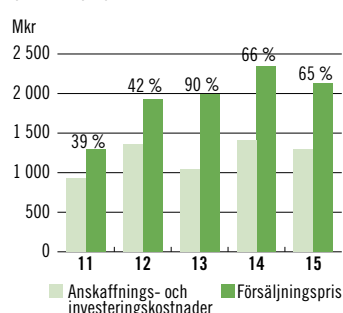
HYSESINTÄKTER OCH ÖVERSKOTTSGRAD



VÄRDETILLVÄXT FÄRDIGSTÄLLD NYPRODUKTION FÖRVALTNINGSFASTIGHETER



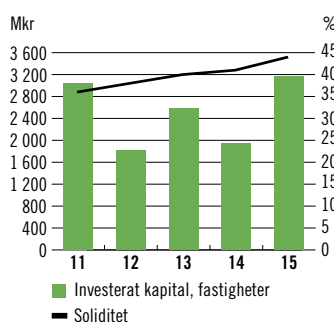
INVESTERING/FÖRSÄLJNINGSPRIS SÅLDA FASTIGHETER



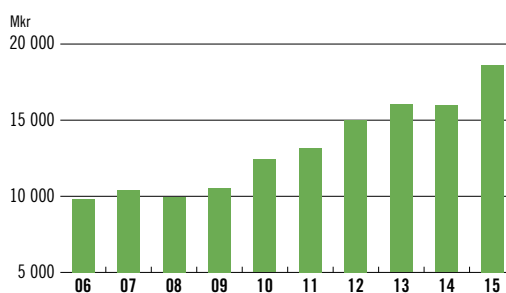
	2015	2014	2013	2012	2011
NYCKELTAL					
Hysesintäkter, Mkr	1 549	1 566	1 578	1 576	1 532
Driftnetto fastigheter, Mkr	1 130	1 127	1 095	1 073	1 003
Överskottsgrad fastighetsdrift, %	73	72	69	68	65
Förvaltningsresultat fastigheter, Mkr	672	592	473	454	407
Förvaltningsresultat naturenergi, Mkr	-5	-25	-8	-34	-50
Resultat före orealiserade värdeförändringar, Mkr	1 027	1 025	539	618	414
Resultat efter skatt, Mkr	2 754	585	1 276	1 927	736
Totalresultat, Mkr	2 744	583	1 267	1 930	742
Räntabilitet på eget kapital, %	19,6	4,6	10,3	17,6	7,0
Räntabilitet på totalt kapital, %	11,2	3,2	5,7	7,0	5,0
Förvaltningsfastigheternas värde, Mkr	32 090	28 481	28 079	27 680	26 296
Pågående arbete bostadsrätter, netto, Mkr	32	601	970	-	-
Förvaltningsfastigheternas direktavkastning, %	4,0	4,4	4,3	4,6	4,6
Förvaltningsfastigheternas totalavkastning, %	13,1	8,6	7,0	10,5	8,7
Räntetäckningsgrad, realiserad, ggr	6,5	5,3	4,0	3,3	2,5
Räntetäckningsgrad, ggr	4,4	3,7	2,2	2,2	1,9
Belåningsgrad, %	45	49	54	54	55
Genomsnittlig ränta per bokslutsdatum, %	2,22	2,56	3,10	3,51	3,92
Genomsnittlig räntebindningstid, månader	39	43	38	34	33
Soliditet, %	44	41	40	38	36
Eget kapital, Mkr	15 102	12 883	12 840	11 893	10 295
Substansvärde, Mkr	18 630	15 964	16 027	15 027	13 708
Långsiktigt substansvärde (EPRA NAV), Mkr	19 290	16 760	16 162	15 419	14 139
Börsvärde, Mkr	23 120	22 049	16 533	13 648	10 922
Utdelning, Mkr	376	337	212	206	200
Antal kvm (tusental)	1 056	1 007	1 104	1 161	1 221
Uthyrningsgrad - yta, %	98	98	98	98	98
Medelantal anställda	216	203	195	187	194
Utestående aktier, tusental vid periodens utgång	331 800	334 000	337 600	340 000	343 600
Utestående aktier i tusental, genomsnitt	333 536	336 400	339 066	342 168	343 816
Data per aktie, kr					
Resultat efter skatt	8,3	1,7	3,8	5,7	2,2
P/E-tal, ggr	8,2	37,1	13,0	7,1	14,8
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1,4	1,9	1,5	0,8	0,9
Eget kapital	45	39	38	35	30
Börskurs	68,00	64,85	48,63	39,68	31,75
Börskurs i förhållande till eget kapital, %	148	168	128	114	106
Utdelning	1,13	1,00	0,63	0,60	0,59

Resultatbaserade nyckeltal beräknas på genomsnittligt antal utestående aktier, avkastningstal beräknas utifrån rullande tolv månaders resultat. Nyckeltal per aktie har räknats om efter split 2:1.

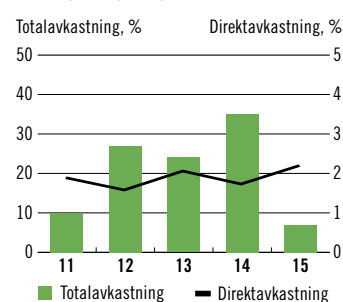
SOLIDITET OCH INVESTERAT KAPITAL, FASTIGHETER



SUBSTANSVÄRDE



AKTIENS AVKASTNING



SÅ HÄR LÄSER DU VÅR RESULTATRÄKNING

Wallenstams resultaträkning är uppställd för att återspegla våra olika huvudområden: resultat av vår fastighetsförvaltning, resultat av produktion och försäljning av el, resultat vid försäljning av hyresfastigheter respektive värdeutveckling i befintligt fastighetsbestånd.

RESULTATRÄKNING KONCERNEN

Mkr		2015	2014
Hyresintäkter			
Driftkostnader			
Driftnetto fastigheter			
Förvaltnings- och administrationskostnader			
Finansiella intäkter			
Finansiella kostnader			
Förvaltningsresultat fastigheter		672	592
Förvaltningsresultat naturenergi	12	-5	-25
Realisationsresultat vindkraftstillgångar		-29	0
Intäkter försäljning bostadsrätter		1 203	1 055
Kostnader försäljning bostadsrätter		-992	-829
Realiserade värdeförändringar förvaltningsfastigheter		178	232
Resultat före orealiserade värdeförändringar och n		1 027	1 025
Orealiserad värdeförändring förvaltningsfastigheter		2 507	829
Nyproduktion		639	146
Övriga		1 868	683
Orealiserad värdeförändring finansiella instrument	11	165	-854
Orealiserad värdeförändring syntetiska optioner	7	-31	-20
Nedskrivning anläggningstillgångar		-250	-350
Resultat före skatt		3 418	630
Aktuell skatt		-1	-1
Uppskjuten skatt		-663	-44
Årets resultat efter skatt		2 754	585
Övrigt totalresultat			
Poster som kan omföras till periodens resultat			
Omräkningsdifferens			
Skatt hänförlig till övrigt totalresultat			
Totalresultat			
Fördelning av periodens resultat			
Hänförligt till minoritetsintresse			
Hänförligt innehavare av aktier i moderbolaget			
Data per aktie			
Resultat efter skatt, kr (inga utspädningseffekter)		8,3	1,7
Utdelning, kr (föreslagen 2015)		1,50	1,13
Genomsnittligt antal utestående aktier vid årets utgång, tusental		333 536	336 400

Förvaltningsresultat fastigheter visar hur stor del av hyresintäkterna som finns kvar efter avdrag för fastigheternas kostnader för drift, förvaltning, administration samt finansiering.

Resultat av sålda bostadsrättsandelar redovisas när kunden flyttat in och består av ersättning från försäljning av lägenheten med avdrag för anskaffningskostnad respektive övriga försäljningsomkostnader.

Förvaltningsresultat energi utgörs av intäkter respektive kostnader inklusive avskrivningar och administrations- och räntekostnader hänförligt till vår elproduktion och elhandel.

Resultatet av genomförda försäljningar av förvaltningsfastigheter i relation till fastighetens koncernmässiga värde i kvartalsrapport närmast före försäljningen. På sid. 75 framgår även försäljningsresultatet i relation till koncernmässigt anskaffningsvärde, d v s "traditionellt realisationsresultat".

Som orealiserad värdeförändring övriga fastigheter redovisas värdeförändringar för alla förvaltningsfastigheter utöver de som är under uppförande eller precis färdigställda.

Wallenstams finansiella derivatinstrument värderas löpande i relation till aktuella marknadsräntor vilket leder till värdeförändringar som redovisas över resultaträkningen. Posten är inte kassaflödespåverkande så länge derivaten inte realiseras och påverkar inte snitträntan eftersom denna inkluderar effekter av ingångna derivatavtal.

Värdetillväxten redovisas successivt under fastighetens byggnation till dess att fastigheten tas i drift första året. Som värdeförändring nyproduktion redovisas skillnaden mellan kostnad för byggnationen av ny hyresrätt och det värde den har vid färdigställandet. Värdeförändringar efter första året redovisas bland Övriga.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen och verkställande direktören för Wallenstam AB (publ), org. nr. 556072-1523, avger härmed följande årsredovisning och koncernredovisning för 2015. Uppgifter inom parantes avser föregående räkenskapsår.

DETTA ÄR WALLENSTAM

Wallenstam grundades 1944 och är idag ett fastighetsbolag som bygger, utvecklar och förvaltar fastigheter för hållbart boende och företagande främst i Stockholm och Göteborg. Ägandet fokuseras på bostadsfastigheter på båda orter samt i Göteborg också på kommersiella fastigheter. Wallenstam satsar även på miljövänlig energi och är sedan början av 2013 självförsörjande på förnybar energi och täcker såväl eget som hyresgästers behov på månadsbasis. Wallenstams B-aktie är noterad på Nasdaq Stockholm, Large Cap.

AFFÄRSIDÉ

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

MÅL FÖR VERKSAMHETEN

Wallenstam styr verksamheten utifrån affärsplaner, mål och strategier. Nuvarande affärsplan sträcker sig mellan 2014 och 2018. Affärsplanens mål är:

- Att under perioden uppnå en genomsnittlig substansvärdestillväxt om minst 10 % per år, exklusive utdelning och återköp.

VERKSAMHET OCH ORGANISATION

Styrelsen har sitt säte i Göteborg där även huvudkontoret är beläget på Kungsportsavenyen 2. Under 2015 är medelantalet antällda i koncernen totalt 216 (203). Verksamheten drivs inom tre affärsområden: fastigheter i region Göteborg och fastigheter i region Stockholm samt förnybar energi genom Svensk NaturEnergi. De administrativa stödfunktionerna tillför affärsområdena kompetens inom ekonomi, finans, IT, juridik, kommunikation, kundservice, personal och skatt. I fastigheternas två affärsområden ingår såväl ansvar för uthyrning och förvaltning av bostäder och lokaler som projektering och byggnation. Koncernens kommersiella lokaler finns i huvudsak i Göteborg där Wallenstam förvaltar cirka 400 000 centralt belägna kvadratmeter med en uthyrningsgrad på 95 %.

Fastighetsinnehavet omfattar totalt 1 056 387 kvm som fördelas på cirka 200 fastigheter främst i Stockholm och Göteborg. Sammantaget har Wallenstam cirka 7 300 lägenheter och 1 000 företagskunder. Förvaltningsfastigheternas värde uppgår till cirka 32 Mdr, andelen bostäder utgör 44 % av ytan och resterande av kommersiella fastigheter och parkering. Bostads-

beståndets 7 300 lägenheter är fullt uthyrda. Utöver förvaltningsfastigheter har Wallenstam pågående nyproduktion av bostadsrättsprojekt om netto 32 Mkr.

Svensk NaturEnergis primära uppgift är att tillse att Wallenstam har en energiproduktion från förnybar energi som täcker eget och hyresgästers behov räknat på kWh månadsbehov. Vid december månads utgång hade vi en installerad effekt om 139 MW (139).

ANSVARFULLT FÖRETAGANDE

Wallenstams hållbarhetsarbete utgår från en koncerngemensam policy och rapporteras enligt Global Reporting Initiatives riktlinjer för hållbarhetsarbete (GRI G4). Våra fokusområden i hållbarhetsarbetet är att:

- Ta ett aktivt samhällsansvar,
- Bidra till en minskad energiförbrukning,
- Satsa på förnybara energikällor och energieffektiv byggnation,
- Kontinuerligt förbättra fastigheternas miljöstatus och prestanda, samt
- Värdeskapande genom lönsam utveckling.

Som en del i vårt aktiva samhällsansvar arbetar vi med trygghetshöjande insatser för våra hyresgäster, bidrar vi till boende för unga och hemlösa samt stödjer vi organisationer som genomför aktiviteter som kostnadsfri läxläsning och fotbollsskolor och som arbetar mot drogproblem och utanförskap, exempelvis BRIS, Barn i Nöd, Räddningsmissionen med flera.

En av ledstjärnorna i nuvarande affärsplan är att minska koldioxidbelastningen i fastighetsbeståndet med 15 % per kvm till och med 2018. Genom innehav och drift av vindkraftverk bedriver koncernen verksamhet som både är tillståndspliktig och anmälningspliktig enligt miljöbalken. Energiproduktion genom vindkraft har effekt på natur och samhälle beroende på var verken är lokaliserade. En fördel med vindkraft som energikälla är att Wallenstam bidrar med att minska utsläppen av koldioxid. Vindkraft är även ett förnybart energislag vilket medför att vi inte är beroende av fossila bränslen i vår produktion. Koncernen innehar samtliga tillstånd som krävs för att driva den befintliga verksamheten.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Wallenstam har åter haft ett händelserikt år. Vi har genomfört flera goda affärer och fortsatt att utveckla vårt fastighetsbestånd genom ny- och ombyggnation. Under året har vi sålt 18 förvaltningsfastigheter för totalt 2 129 Mkr (2 349) till priser som sammantaget översteg värdering med 11 %. Avyttrade fastigheter omfattar elva bostadsfastigheter i Göteborg samt sju bostadsfastigheter i Stockholm. Största försäljningen omfattar

Kungsholmsporten i Stockholm, två fastigheter som Wallenstam uppförde 2009–2012 vid Essingeleden. Utöver genomförda försäljningar har avtal tecknats om framtida försäljning genom successivt övertagande av våra fastigheter i Helsingborg. Köpare är den långsiktiga och starka hyresrättsförvaltaren Willhem. Avtalet omfattar både befintliga och nya fastigheter som köparen kommer tillträda efter färdigställande vilket innebär att det kommer att ta ett par, tre år innan hela beståndet frånträts.

Årets förvärv omfattar fem fastigheter samt sex marker om totalt 1 270 Mkr (42).

Den offensiva satsningen på nybyggnation fortsätter. Investeringarna har fokuserats på egen nyproduktion av framför allt hyresrätter men även bostadsrätter. Vid årsskiftet var cirka 1 700 lägenheter under byggnation, varav 1 200 i Stockholm och 500 i Göteborg. Sammantaget har det under året investerats i ny- och ombyggnation av hyres- och bostadsrätter om 1 902 Mkr (1 899).

Wallenstam värnar om och bygger främst hyresrättsfastigheter. En nybyggnationsprocess är krävande och fordrar stor omsorg och planering för att vara genomförbar ur ett ekonomiskt perspektiv. En förutsättning är tillgång till mark att bygga fastigheterna på. Denna erhålles i form av markanvisningar i samarbete med kommuner eller genom förvärv. Totalt har vi påbörjat byggnationen av 850 hyresrättslägenheter under året och färdigställt totalt 557 stycken. Under 2015 har vi även färdigställt byggnationen av nya bostadsrättsfastigheter. Under 2015 har vi totalt sålt 270 bostadsrättslägenheter, samtliga i Stockholm.

Per den 31 december 2015 hade affärsområdet Svensk NaturEnergi 64 vindkraftverk i drift med en sammanlagd installerad effekt på 139 MW (139). Under året såldes tre vattenkraftverk i syfte att renodla verksamheten, vilket innebär att vi nu producerar el enbart genom vindkraft. Priset på el har varit historiskt lågt vilket påverkat resultatet men också bedömningen av vindkraftverkens nuvarande värde. Under hösten 2015 justerades värdet för ett antal vindkraftverk och projekt ned med totalt 250 Mkr (350). En värdering bygger på antaganden om framtiden och speglar en uppfattning om värde vid en viss tidpunkt. Framför allt är det de rådande låga prisnivåerna på el som påverkar.

Under året har Wallenstam erhållit pris för Bästa IR-webb och för Bästa årsredovisning i tävlingen Årets Börsbolag som arrangeras av Kanton tillsammans med Aktiespararna.

KONCERNENS RESULTAT

Koncernens hyresintäkter uppgår till 1 549 Mkr vilket är en liten minskning mot föregående år då intäkterna uppgick till 1 566 Mkr. Förändringen är framför allt en konsekvens av årets genomförda fastighetsförsäljningar som även minskat driftkostnaderna av samma anledning. Genomförda hyresförhand-

lingar har fallit väl ut. Därtill har nyproducerade hyresrättsfastigheter tillkommit varför minskningen av intäkterna trots de stora försäljningarna endast blir 17 Mkr netto. Beträffande driftkostnaderna har dessa utöver effekten från förändrat fastighetsbestånd också minskat till följd av lägre energikostnader och effektivare drift i fastigheterna jämfört med föregående år. Totalt är årets driftkostnader 419 Mkr (439) vilket är 20 Mkr lägre än 2014. Driftnettot uppgår till 1 130 Mkr (1 127). Överskottsgraden stärks fortsatt och uppgår till 73 % (72).

Förvaltningsresultat fastigheter uppgår till 672 Mkr (592), en förbättring med 14 % jämfört med föregående år. Förbättringen förklaras av det stärkta driftnettot i kombination med lägre räntekostnader. Minskningen i finansnettot är en följd av lägre genomsnittlig belåning samt en lägre snittränta. Snitträntan uppgick på balansdagen till 2,22 %, vilket motsvarar en sänkning med 0,34 procentenheter jämfört med 2,56 % per 2014-12-31.

Förvaltningsfastigheter har sålts för ett fastighetsvärde motsvarande 2 129 Mkr och bostadsrätter för 1 203 Mkr. Resultatet från dessa försäljningar uppgår till sammanlagt 389 Mkr (458) efter beaktande av försäljnings- och administrationskostnader. Även värdeutvecklingen på förvaltningsfastigheterna har varit positiv och uppgår till 2 507 Mkr (829). Den positiva värdeutvecklingen är en följd av god värdetillväxt i koncernens nyproducerade hyresrättsfastigheter, god efterfrågan på fastigheter, väl genomförda hyresförhandlingar och effektiviseringar av fastighetsdriften. Sjunkande marknadsräntor bidrar till ökad efterfrågan på fastigheter och låga lånekostnader men har också bidragit till de undervärden som finns för koncernens räntederivatportfölj.

Resultat efter skatt för 2015 uppgår till 2 754 Mkr (585), vilket motsvarar ett resultat per aktie om 8,3 kr (1,7).

Hyresintäkter

Koncernens hyresintäkter uppgår till 1 549 Mkr (1 566), varav 1 105 Mkr (1 100) utgörs av hyresintäkter från Göteborg och 434 Mkr (457) från Stockholm. Sammantaget har hyresintäkterna påverkats av färdigställda projekt, genomförda förhandlingar, nyuthyrningar, fastighetsförsäljningar och förvärv. Wallenstams bostadsbestånd är fullt uthyrt. Årets hyresförhandlingar resulterade i en genomsnittlig höjning på 1,0 % i Göteborg och 1,4 % i Stockholm.

Utöver hyresökningar genom omförhandlade kommersiella avtal har indexuppräknningar i löpande avtal för våra lokaler bidragit till en ökning av hyresnivåerna med cirka 0,8 %. Vi upplever en stabil efterfrågan på lokaler och då främst i centrala lägen där majoriteten av våra kommersiella fastigheter är belägna. Hyresnivåerna är stabila och vår uthyrningsgrad för de kommersiella fastigheterna avseende yta uppgår per bokslutsdatum till 95 %.

Driftkostnader och driftnetto förvaltningsfastigheter

Driftkostnaderna har minskat 5 % och uppgår till 419 Mkr (439). En effektiv förvaltning, optimerad energiförbrukning och ett förändrat fastighetsinnehav med nyare fastigheter bidrar till sänkta driftkostnader liksom det mildare klimatet. Driftnettot ökar till 1 130 Mkr (1 127). Säsongs effekter för Wallenstam utgörs främst av varierande driftkostnader. Dessa är vanligtvis som högst kvartal ett och fyra då kostnaderna för uppvärmning och fastighetsskötsel oftast blir högre. Överskottsgraden uppgår till 73 % (72).

Förvaltnings- och administrationskostnader

Förvaltnings- och administrationskostnader avser i huvudsak personalkostnader och fördelas på fastighetsförvaltning 188 Mkr (187), energiförvaltning 32 Mkr (35) samt fastighets- och bostadsrättstransaktioner 25 Mkr (33). Orealiserade kostnader för Wallenstams syntetiska optionsprogram redovisas på egen rad i resultaträkningen och uppgår för 2015 till 31 Mkr (20). Nuvarande syntetiska optionsprogram har löptiden 2013-10-01 till och med 2019-05-31. Viktiga parametrar är aktiepriset som per balansdagen uppgick till 68,00 kr, lösenpris 52,50 kr med tak om 80 kr, aktieprisets förväntade volatilitet på 22 %, optionernas löptid till och med 2019-05-31, förväntad utdelning 1,25 kr och årlig riskfri ränta om -0,09 %. För mer detaljer, se vidare not 7.

Finansiella intäkter och kostnader

Finansiella intäkter uppgår till 20 Mkr (17) och finansiella kostnader till 323 Mkr (403). Årets minskade räntekostnader är dels en följd av att vi valt att amortera under året, dels en effekt av en lägre snittränta. Finansiella intäkter består av ränteintäkter och andra finansiella intäkter. Finansiella kostnader fördelas mellan fastighetsförvaltningen respektive förvaltningen av naturenergi, 290 Mkr (365) respektive 33 Mkr (38).

Förvaltningsresultat naturenergi

Förvaltningsresultat naturenergi utgörs av intäkter och kostnader inklusive avskrivningar samt administrations- och räntekostnader hänförliga till elhandel och elproduktion. Under 2015 producerades 415,3 GWh (321,2), vilket är en ökning om 29 % jämfört med 2014. Produktionsökningen återspeglas inte i samma omfattning i omsättningen då elpriserna är fortsatt lägre jämfört med föregående år. Intäkter och kostnader för produktion och försäljning av el och elcertifikat inklusive avskrivningar uppgår netto till 60 Mkr (48). Efter avdrag för räntor samt förvaltnings- och administrationskostnader om totalt 65 Mkr (73) blir förvaltningsresultat naturenergi -5 Mkr (-25) för året. Årets energikostnader inkluderar icke kassaflödespåverkande avskrivningar på vindkraftverk om 94 Mkr (91).

Försäljningsresultat bostadsrättsproduktioner

Under året färdigställda, nyproducerade bostadsrättsfastigheter omfattar Rigger i Gröndal Stockholm, Tyresö Trädgårdar samt ett av två hus på Tuletorget i Sundbyberg. Intäkt och kostnad från försäljning av bostadsrätter redovisas när bostaden överlämnas till köparen och utgörs av försäljningsersättningen respektive anskaffningsvärdet för de sålda bostadsrättsandelarna. Kostnaderna inkluderar marknads- och försäljningskostnader för bostadsrätter vilka redovisas löpande i takt med att de uppkommer. Årets försäljningsresultat bostadsrätter uppgår till netto 211 Mkr (226).

Värdeutveckling förvaltningsfastigheter

Realiserade värdeförändringar förvaltningsfastigheter

Värdeutveckling förvaltningsfastigheter består dels av realiserade värdeförändringar, dels realiserat resultat genom fastighetsförsäljningar. Wallenstam har under perioden sålt fastigheter för totalt 2 129 Mkr (2 349). Försäljningarna genomfördes till priser som i genomsnitt översteg senaste värdering med cirka 11 % (14) vilket ger ett koncernmässigt realiserat resultat om 178 Mkr (232) inklusive försäljningskostnader och internt fördelad administration. I förhållande till investerat belopp i de sålda fastigheterna, 1 293 Mkr (1 413), realiserar Wallenstam i och med försäljningarna en vinst om 836 Mkr (936) eller 65 % (66). Då de avyttrade fastigheterna i snitt innehafts under knappt 8 år motsvarar detta en genomsnittlig årlig värdetillväxt om 6,5 %. Största delen av denna värdeutveckling, 632 Mkr, har redovisats löpande i koncernens resultaträkning under innehavstiden som en del i posten Orealiserad värdeförändring förvaltningsfastigheter.

Orealiserade värdeförändringar förvaltningsfastigheter

Årets värdeutveckling på fastigheter påverkas positivt av värdetillväxt genererad genom eget arbete i pågående och färdigställd om- och nybyggnation av hyresrätter, effektivare drift, genomförda förhandlingar, avtalade försäljningar samt marknadsläget i branschen. Fastighetsmarknaden har visat på stabila nivåer med hög efterfrågan på fastigheter där prisuppgången på marknaden avspeglas i värderingen genom sänkta direktavkastningskrav.

Under sommaren 2015 gjordes en förändring av direktavkastningskravet för ett antal fastigheter främst omfattande kommersiella fastigheter i Göteborgs innerstad jämte nyare bostadsfastigheter. Som framgår av not 17 har årets förändrade avkastningskrav medfört värdetillväxt om 1 616 Mkr. Därutöver är det främst värdetillväxt från våra tillförda nya fastigheter och ombyggnationsprojekt som bidrar, totalt 723 Mkr. Vår medvetna koncentrationsstrategi med attraktiva fastigheter i populära lägen med en långsiktig värdetillväxt bedöms också bidra. Totala värdeförändringar i Wallenstams fastighetsbestånd uppgår per den 31 december 2015 till 2 711 Mkr (1 112), varav realiserad värdeförändring utgör 204 Mkr (283) och orealiserad värdeförändring 2 507 Mkr (829).

Orealiserad värdeförändring finansiella derivatinstrument

Wallenstam använder räntederivat vilket är ett kostnadseffektivt och flexibelt sätt att förlänga krediter med kort räntebindning och erhålla önskad ränteförfallstruktur. Avviker det avtalade priset från marknadspriset på derivat redovisas denna värdeskillnad i balansräkningen respektive över resultaträkningen.

Under 2015 har undervärdet i bolagets räntederivatportfölj minskat till 815 Mkr (1 003) vilket påverkat resultatet positivt med 189 Mkr (kostnad 845). Utöver räntederivat har resultatet påverkats av kostnader för elterminer om 24 Mkr (7), netto en positiv resultatpåverkan om 165 Mkr (kostnad 854).

Nedskrivningar anläggningstillgångar

Till följd av bedömningen att energimarknaden kommer att vara fortsatt svag under en period belastades vindkraftverk med en nedskrivning om totalt 250 Mkr (350) under kvartal fyra. Vindkraftverkens värde efter nedskrivningen speglar de marknadsförutsättningar som råder i branschen på balansdagen. Framför allt är det sjunkande elpriser som tynger värderingen.

Skatt

Årets redovisade skattekostnad uppgår netto till 664 Mkr (45) varav uppskjuten skatt utgör 663 Mkr (44) och aktuell skatt 1 Mkr (1). Skatt för övrigt totalresultat är positiv med 3 Mkr (0). I de fall försäljning av fastigheter har skett genom försäljning av aktier i dotterbolag har avsättning för skatteskuld för de sålda fastigheterna återförts.

Utöver kostnader för inkomstskatt omfattas koncernen även av andra skattekostnader där de största utbetalningarna främst avser kostnader för mervärdesskatt, för vilken vi som fastighetsbolag har begränsad avdragsrätt, samt exempelvis energi-, fastighets- och stämpelskatt liksom personalrelaterade skatter och avgifter. För Wallenstam uppgår kostnaden 2015 för dessa skatter till cirka 455 Mkr (520) vilka redovisas bland rörelsekostnader inom förvaltningsresultatet respektive investering i byggnadsrörelsen 2015.

Specifikation betalda skatter

Mkr	2015	2014
Inkomstskatt	1	1
Mervärdesskatt	328	392
Fastighets-, energi- och stämpelskatt	84	86
Sociala avgifter personal	42	41
Summa betalda skatter	455	520

WALLENSTAMS AFFÄRSOMRÅDEN

Göteborg och Stockholm

Samtliga städer där Wallenstam verkar präglas av en omfattande efterfrågan och låg nyproduktionstakt av hyresrätter. Endast en liten andel av lägenheterna blir lediga för uthyrning i samband med omflyttning. Vårt fastighetsbestånd i Göteborg

omfattar drygt 3 200 lägenheter och cirka 900 företagskunder som hyr kontorslokaler och butiker främst i Göteborgs innerstadslägen. I Helsingborg är vårt bostadsbestånd på cirka 200 lägenheter centralt beläget. I Stockholm förvaltar Wallenstam cirka 3 900 lägenheter och i dagsläget pågår också majoriteten av vår nyproduktion här, inklusive nybyggnadsprojekt i Uppsala.

Svensk NaturEnergi

Verksamheten inom Svensk NaturEnergi omfattar både produktion av och handel med förnybar energi. Vid december månads utgång uppgick den installerade effekten till 139 MW (139). Under 2015 producerades 415,3 GWh (321,2). Försäljning av el sker till Wallenstams hyresgäster såväl som till externa kunder och kan ske till rörligt eller fast pris.

KONCERNENS BALANSRÄKNING

Förvaltningsfastigheter

Fastigheternas bedömda marknadsvärde uppgår till 32 090 Mkr (28 481), se vidare not 17. Wallenstams samtliga fastigheter värderas kvartalsvis av ett internt värderingsteam. Som underlag för bedömning av fastigheternas värde beaktas:

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

Under året har vi investerat 3 027 Mkr (1 555) i förvaltningsfastigheter, varav förvärv uppgår till 1 270 Mkr (42) och ny- och ombyggnation till 1 757 Mkr (1 513). Till och med årsskiftet 2015/2016 har vi startat nyproduktion av 1 576 hyreslägenheter lägenheter under nuvarande affärsplan, och har totalt cirka 1 700 hyresrättslägenheter i pågående produktion. Per balansdagen uppgår pågående nyproduktion till 2,7 Mdr.

Bostadsrättsbyggnation

Under året har vi investerat 145 Mkr (386) i nybyggnation av bostadsrätter. Wallenstam har pågående nyproduktion bostadsrätter vilka på balansdagen uppgick till 32 Mkr (601).

Svensk NaturEnergi

Svensk NaturEnergi har 64 vindkraftverk i drift fördelade på 19 parker. Under 2015 har det inte skett några nya investeringar i vindkraft (229 Mkr). Under slutet av 2015 avyttrades koncernens mindre investering i vattenkraft varefter alla investeringar i affärsområdet därefter omfattar vindkraft.

Nettoinvesteringarna i vindkraft efter av- och nedskriv-

ningar uppgick vid årsskiftet till 1 366 Mkr (1 770). I samband med årsbokslutet genomfördes en nedskrivning av värdet för vindkraftverk om sammantaget 250 Mkr (350). Vid förändrade marknadsförutsättningar kan nedskrivningen reverseras.

Eget kapital och substansvärde

Det egna kapitalet uppgår till 15 102 Mkr (12 883), vilket motsvarar 45 kr per aktie (39). Soliditeten uppgår till 44 % (41). Det egna kapitalet har påverkats av årets totalresultat, utdelning och återköp. Substansvärdet, som innefattar eget kapital samt uppskjuten skatteskuld, uppgick till 18 630 Mkr (15 964). Tillägg för uppskjuten skatteskuld görs för att återspegla substansvärdet bättre då verklig skattebelastning är väsentligt lägre än den nominella skattesatsen.

Nettoskatteskuld

I koncernen redovisas en nettoskatteskuld om 2 716 Mkr (2 063), som dels består av en uppskjuten skattefordran på 824 Mkr (1 018), dels av en uppskjuten skatteskuld om 3 540 Mkr (3 081). Uppskjuten skattefordran avser främst värdet av underskottsavdrag i koncernbolag. Uppskjuten skatteskuld utgörs i huvudsak av beräknad skatt på skillnader mellan redovisade värden och skattemässiga restvärden på koncernens fastigheter.

Räntebärande skulder

Wallenstams låneportfölj uppgår till 15 153 Mkr (15 078). Lånen har främst säkerställts med traditionella pantbrev i fastigheter och säkerhet i vindkraftverk. Belåningsgraden uppgår till 45 % (49). För 54 % (53) av låneportföljen överstiger räntebindningstiden ett år. Den genomsnittliga återstående räntebindningstiden uppgår till 39 månader (43). Genomsnittlig effektiv ränta per den 31 december 2015 uppgick till 2,22 % (2,56). Av de räntebärande skulderna uppgår lån med lång kapitalbindning till 11 % (8) av den totala portföljen.

Disponibel likviditet

Den disponibla likviditeten, inklusive outnyttjade checkräkningskrediter, uppgår på bokslutsdagen till 672 Mkr (639). Därtill finns beviljade lånelöften, kreditfaciliteter och ännu inte nyttjade byggnadskreditiv om 1 215 Mkr (887) varför totalt outnyttjade faciliteter uppgår till 1 887 Mkr (792).

MÖJLIGHETER OCH RISKER

Wallenstam har definierat risker och osäkerhetsfaktorer inom följande områden: verksamhet, omvärld och finansiering. I enlighet med IFRS gör företagsledningen antaganden, bedömningar och uppskattningar som påverkar innehållet i de finansiella rapporterna. Faktiskt utfall kan skilja sig från dessa bedömningar och uppskattningar vilket även framgår av redovisningsprinciperna.

Verksamhet

Med verksamhetsrisker avses risker som är relaterade till vår kärnverksamhet, affärsutveckling och fastighetsförvaltning. När nya bostäder byggs gör vi det i bra lägen där efterfrågan är hög, vilket ger en god avkastning och bra värdetillväxt. Kassaffödet är starkt och i kombination med fastigheter i bra lägen med en hög uthyrningsgrad, bra hyresgäster och god kontraktsstruktur i det kommersiella beståndet bedöms risken för framtida större vakanser som låg. Bostadshyresintäkterna är förhållandevis säkra och förutsägbara.

Uppvärmning är en stor kostnad för fastighetsbolag vilken påverkas av säsongeffekter såsom väder och klimat. Vi bygger och renoverar med fokus på energieffektivitet och är självförsörjande på förnybar energi, vilket gör oss mindre känsliga för förändringar av elpriset.

Vår produktion av vindkraft är beroende av hur mycket det blåser. För elhandeln är utbud och efterfrågan viktigast då dessa avgör priset. Efterfrågan påverkas främst av konjunkturläge samt hur vädret utvecklas temperaturmässigt. Vi arbetar aktivt med kostnadsuppföljning och ser inte någon väsentlig risk för större bortfall i kassaffödet och att säkra relevant andel av vår produktion och försäljning.

Omvärld

Omvärldsrisker är främst kopplade till risker som ligger utanför vår verksamhet som exempelvis förändrade marknadsförutsättningar. Värdet på fastigheterna påverkas både av vårt agerande i fastighetsförvaltningen och av det allmänna marknadsläget. Små förändringar i avkastningskravet ger stora förändringar på värdet. Wallenstam verkar på orter där det råder stor bostadsbrist. De kommersiella fastigheterna är främst belägna i centrala Göteborg. En förändring av avkastningskraven med 0,25 %-enheter motsvarar +/- cirka 5 kr/aktie. Per den 31 december 2015 uppgår det bedömda marknadsvärdet till cirka 32 Mdr. En värdeförändring på +/-10 % motsvarar en värdeförändring om cirka 3,2 Mdr och ett förändrat substansvärde på cirka 9 kr/aktie. Fastighetsbeståndets struktur, attraktiva lägen och en hög uthyrningsgrad ger sammantaget en låg riskprofil.

Wallenstam påverkas av politiska beslut kopplat till skattelagstiftning eller dess tolkning, såsom nivån på företagsbeskattningen eller fastighetsskatten. En förändring av skattelagstiftningen eller praxis, innebärande exempelvis förändrade möjligheter avseende skattemässig avdragsrätt eller möjligheten att nyttja underskottsavdrag, kan medföra att Wallenstams framtida skattesituation förändras och därigenom påverkar resultatet.

Beträffande affärsområde Svensk NaturEnergi är omvärldsrisker främst kopplade till politiska beslut jämte allmänna konjunkturförutsättningar inklusive utbud och efterfrågan på el.

Finansiering

Med finansiella risker avses risken att inte kunna tillgodose behovet av erforderligt kapital vilket är en nödvändig resurs för verksamheten. Vår finanspolicy reglerar bolagets agerande på kreditmarknaden, låneportföljens struktur och fördelningen mellan antalet långivare. Vi arbetar främst med traditionella banklån och fastighetsinteckningar som säkerhet.

STYRELSENS ARBETE UNDER ÅRET

Wallenstams styrelse består av fem ledamöter. Under 2015 har styrelsen haft sju 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, utöver de frågor som åligger styrelsen att behandla enligt styrelsens arbetsordning, har varit strategiska beslut för bolaget kring satsningen på nybyggnation, fastighetsaffärer, finansiering med mera. Styrelsens arbete framgår av Bolagsstyrningsrapporten som är avskild från förvaltningsberättelsen och kan läsas på sida 117.

RIKTLINJER FÖR BESTÄMMANDE AV LÖN OCH ANNAN ERSÄTTNING TILL LEDANDE BEFATTNINGSHAVARE

Styrelsen för Wallenstam AB (publ) föreslår att följande riktlinjer för bestämmande av lön och annan ersättning till ledande befattningshavare i bolaget ska gälla för avtal som ingås under tiden från årsstämman 2016 intill slutet av årsstämman 2017. Riktlinjerna ska omfatta verkställande direktören och andra personer i bolagets ledning.

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 huvudsakligen i form av premiebaserade pensionsavtal.

Ikke-monetära förmåner – Ledande befattningshavare ska erbjudas sedvanliga ikke-monetära förmåner som underlättar utförandet av arbetet. Därutöver kan även förmån i form av bostad inkl. därtill relaterade omkostnadsförmåner erbjudas i enstaka fall.

Rörlig ersättning – Utöver fast lön ska rörlig ersättning som belönar förutbestämda och mätbara prestationer kunna erbjudas. Sådan rörlig ersättning ska syfta till att främja långsiktigt värdeskapande inom koncernen. Styrelsen ska vidare, i den mån styrelsen finner det lämpligt, i samband med avslutandet av en för bolaget offentliggjord affärsplan, äga rätt att besluta om kontant ersättning till verkställande direktören samt vice verkställande direktörerna såsom en belöning för extraordinärt utfört arbete under genomförd affärsplan.

Rörlig ersättning ska utbetalas i form av lön och ska inte överstiga den fasta ersättningen för aktuell befattningshavare under innevarande år. 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, får inte överstiga 24 månadslöner.

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

MODERBOLAGET

Moderbolagets verksamhet är att i första hand utföra koncerngemensamma tjänster, därutöver äger moderbolaget ett mindre antal fastigheter. Den totala omsättningen för året uppgår till 264 Mkr (255), varav hyresintäkterna utgör 69 Mkr (57). Under året har framför allt de långa marknadsräntorna sjunkit vilket har påverkat värdet på räntederivatet negativt. Totalt har resultatet påverkats positivt av värdeförändringar på finansiella räntederivatinstrument om 189 Mkr (negativt 845). Resultat efter skatt, liksom totalresultatet uppgår till -210 Mkr (-687). Periodens resultat inkluderar utdelning från dotterbolag om 200 Mkr (221). Investeringar i anläggningstillgångar under perioden uppgår till 108 Mkr (243). Moderbolagets externa lån uppgår på bokslutsdagen till 8 833 Mkr (7 689). Under 2015 är medelantalet antällda i moderbolaget totalt 212 (199).

WALLENSTAMAKTIEN

Aktiekapitalet i Wallenstam AB består av 34 500 000 A-aktier som berättigar till 10 röster vardera samt 305 500 000 med 1 röst vardera. Wallenstams B-aktie är noterad på Nasdaq Stockholm, Large Cap. Antal registrerade aktier uppgår till totalt 340 000 000 aktier och det registrerade aktiekapitalet till 170 000 000 kronor vilket motsvarar ett kvotvärde per aktie om 0,50 kr.

Under 2015 har Wallenstamaktien ökat med 5 %. Motsvarande period har fastighetsindex, OMX Stockholm Real Estate, och OMX Stockholm PI ökat med 24 % respektive 7 %. Vid periodens slut var Wallenstams aktiekurs 68,00 kr (64,85) och börsvärdet uppgick till 23 120 Mkr (22 049) beräknat på antalet registrerade aktier. Eget kapital per aktie uppgick till 45 kr (39). Årets högsta betalkurs var 77,00 kr och den lägsta var 57,70 kr. Totalt omsattes 83,6 miljoner (52,8) Wallenstamaktier till ett värde av 5 705 Mkr (2 882) på Nasdaq Stockholm. Den genomsnittliga omsättningen per dag uppgick till cirka 332 900 aktier (212 400). Wallenstam har mandat från stämman att genomföra återköp. Under 2015 har 2 200 000 aktier återköpts till en genomsnittskurs om 68,16 kr per aktie. Totalt antal aktier i eget förvar uppgår till 8 200 000 st vilket motsvarar 2,4 % av aktiekapitalet, köpta till genomsnittskursen 56,30 kr/aktie.

Efter rapportperiodens utgång

Inga händelser av väsentlig betydelse för bolagets ställning har inträffat efter rapportperiodens utgång.

FRAMTID

Wallenstam styr sin verksamhet genom affärsplaner där nuvarande omfattar åren 2014 till och med 2018. Planen innebär ett offensivt tempo för nyproduktion och fokus på effektiv förvaltning vilket summeras i ett övergripande mål att uppnå en genomsnittlig substansvärdestillväxt som uppgår till minst 10 % per år, exklusive utdelning och återköp, under perioden.

Ett ambitiöst nyproduktionsprogram av bostäder, en effektiv byggprocess och väl valda lägen bidrar till en god värdetillväxt. Under 2016 fortsätter vi i ett offensivt tempo och planerar för investeringar motsvarande 2-3 Mdr, varav merparten avser nyproduktion. Den valda strategin med ett attraktivt fastighetsbestånd som är koncentrerat till Stockholm och Göteborg ger en stabil grund för framtida tillväxt.

UTDELNINGSPOLICY

Det redovisade resultatet ska i första hand återinvesteras i rörelsen för att möjliggöra en fortsatt utveckling av koncernens kärnverksamhet och därigenom skapa en ökad substansstillväxt. Ambition är även att verksamheten ska ge en långsiktig och stabil utdelningsnivå över tiden. Det utdelningsbara beloppet ska dock aldrig överstiga Resultat före orealiserade värdeförändringar och nedskrivningar efter schablonskatt. Vid bedömning av utdelningens storlek ska även hänsyn tas till koncernens investeringsbehov, konsolideringsbehov och ställning i övrigt samt att koncernens framtida utveckling ska ske med bibehållen finansiell styrka och fortsatt god handlingsfrihet. Styrelsen kommer att föreslå stämman att besluta om:

FÖRSLAG TILL VINSTDISPOSITION

Till årsstämmans förfogande står följande vinstmedel:

Balanserat resultat	5 560 933 944
Årets resultat	-209 589 290
Kr	5 351 344 654
Till aktieägarna utdelas 1,50 kr/aktie	497 700 000
I ny räkning överförs kr	4 853 644 654
Kr	5 351 344 654

Styrelsens förslag till vinstdisposition är att utdelning ska ske med 1,50 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 VINSTUTDELNINGEN

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, bl.a. genom tillämpning av Rådet för Finansiell Rapportering, RFR 1. Moderbolagets egna kapital har beräknats i enlighet med svensk lag och med tillämpning av RFR 2.

Den föreslagna utdelningen är i linje med av styrelsen fastställd utdelningspolicy innebärande att det utdelningsbara beloppet inte överstiger resultat före orealiserade värdeförändringar och nedskrivningar efter schablonskatt. Vid bedömning av utdelningens storlek har styrelsen tagit hänsyn till koncernens investeringsbehov, konsolideringsbehov och ställning i övrigt samt att koncernens framtida utveckling kan ske med bibehållen finansiell styrka och fortsatt god handlingsfrihet.

Den föreslagna utdelningen till aktieägarna reducerar moderbolagets soliditet från 30 procent till 28 procent. Koncernens soliditet minskar med 1 procentenhet genom den föreslagna utdelningen från 44 till 43 procent. Soliditeten är betryggande mot bakgrund av att bolagets och koncernens verksamhet fortsatt bedrivs med lönsamhet. Likviditeten i bolaget och koncernen bedöms kunna upprätthållas på en likaledes betryggande nivå.

Derivatinstrument och andra finansiella instrument har värderats till verkligt värde enligt 4 kap 14a § årsredovisningslagen (1995:1554), vilket har inneburit ett undervärde om 660 Mkr efter skatt som påverkat det egna kapitalet med nämnda belopp.

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 § 2-3 st (försiktighetsregeln).

RESULTATRÄKNING KONCERNEN

Mkr	Not	2015	2014
Hysesintäkter	2, 5	1 549	1 566
Driftkostnader	6	-419	-439
Driftnetto fastigheter		1 130	1 127
Förvaltnings- och administrationskostnader	6, 7, 10	-188	-187
Finansiella intäkter	11	20	17
Finansiella kostnader	11	-290	-365
Förvaltningsresultat fastigheter		672	592
Förvaltningsresultat naturenergi	12	-5	-25
Realisationsresultat vattenkraft	12	-29	0
Intäkter försäljning bostadsrätter	13	1 203	1 055
Kostnader försäljning bostadsrätter	13	-992	-829
Realiserade värdeförändringar förvaltningsfastigheter	14	178	232
Resultat före orealiserade värdeförändringar och nedskrivningar		1 027	1 025
Orealiserad värdeförändring förvaltningsfastigheter	14	2 507	829
Nyproduktion		639	146
Övriga		1 868	683
Orealiserad värdeförändring finansiella instrument	11	165	-854
Orealiserad värdeförändring syntetiska optioner	7	-31	-20
Nedskrivning anläggningstillgångar	18	-250	-350
Resultat före skatt		3 418	630
Aktuell skatt	15	-1	-1
Uppskjuten skatt	15	-663	-44
Årets resultat efter skatt		2 754	585
Övrigt totalresultat			
<i>Poster som kan omföras till periodens resultat</i>			
Omräkningsdifferens		-13	-2
Skatt hänförlig till övrigt totalresultat	15	3	0
Totalresultat		2 744	583
Fördelning av periodens resultat			
Hänförligt till minoritetsintresse		11	585
Hänförligt innehavare av aktier i moderbolaget		2 743	0
Data per aktie			
Resultat efter skatt, kr (inga utspädnings effekter förekommer)		8,3	1,7
Utdelning, kr (föreslagen 2015)		1,50	1,13
Genomsnittligt antal utestående aktier vid årets utgång, tusental		333 536	336 400

KOMMENTARER TILL KONCERNENS RESULTAT

Hyresintäkter, driftkostnader och driftnetto fastigheter

Hyresintäkterna är 17 Mkr lägre än föregående år, främst till följd av genomförda fastighetsaffärer. Färdigställd nyproduktion samt 2015 års hyresförhandlingar har bidragit till ökade intäkter. Rensat för effekt från fastighetsaffärer ökar hyresintäkterna med 6 % eller 88 Mkr.

Driftkostnaderna har minskat 20 Mkr eller 5 %. En effektiv förvaltning, optimerad energiförbrukning och ett förändrat fastighetsinnehav med nyare fastigheter bidrar till sänkta driftkostnader. Driftnettot ökar till 1 130 Mkr (1 127). Rensat för effekter från fastighetsaffärer är driftnettot 70 Mkr eller 7 % bättre än föregående år.

Förvaltningsresultat fastigheter

Förvaltnings- och administrationskostnaderna för fastigheter är 1 Mkr högre jämfört med föregående år. Finansnetto fastigheter har stärkts och är totalt 78 Mkr lägre än föregående år. Det sjunkande finansnettot är en följd av lägre genomsnittlig skuldsättning i kombination med en lägre genomsnittsränta, 2,32 % (2,82). Förvaltningsresultat fastigheter uppgår till 672 Mkr (592) vilket är en förbättring med 14 % jämfört med motsvarande period föregående år.

Förvaltnings- och försäljningsresultat naturenergi

Förvaltningsresultat naturenergi utgörs av intäkter och kostnader inklusive avskrivningar, räntekostnader samt administrationskostnader hänförliga till elhandel och elproduktion. Under 2015 ökade produktionen av el med 29 %. Då elpriserna är lägre än föregående år återspeglas inte produktionsökningen i samma omfattning i omsättningen. Intäkter och kostnader för produktion och försäljning av el och elcertifikat uppgår netto till 60 Mkr (48) varav avskrivningar uppgår till 94 Mkr (91). Efter avdrag för räntor samt förvaltnings- och administrationskostnader om

totalt -65 Mkr (-73) blir förvaltningsresultat naturenergi -5 Mkr (-25) för året. I slutet av året avyttrades koncernens mindre innehav i vattenkraft med ett realiserat resultat om -29 Mkr (0).

Försäljningsresultat bostadsrättsproduktion

Årets försäljningsresultat brf omfattar huvudsakligen försäljning av lägenheter i brf Prisman, brf Rikken och brf Tyresö Trädgårdar, vårt samarbetsprojekt med Oscar Properties. Intäkt och kostnad från försäljning av bostadsrätter redovisas när bostaden överlämnas till köparen och utgörs av försäljningsersättningen respektive anskaffningsvärdet för de sålda bostadsrättslägenheterna. Kostnaderna inkluderar marknads- och försäljningskostnader för bostadsrätter vilka tidsmässigt redovisas löpande i takt med att de uppkommer. Årets försäljningsresultat bostadsrätter uppgår till netto 211 Mkr (226).

Värdeförändring förvaltningsfastigheter

Realiserad värdeförändring förvaltningsfastigheter – Som framgår nedan har fastigheter sålts för totalt 2 129 Mkr (2 349). I förhållande till investerat belopp om 1 293 Mkr innebär det att Wallenstam i och med försäljningarna realiserar en vinst om 836 Mkr eller 65 %. Då avyttrade fastigheter innehafts i snitt cirka 8 år motsvarar detta en genomsnittlig årlig värdetillväxt om 6,5 %. Största delen av denna värdeutveckling har redovisats löpande i koncernens resultaträkning under innehavstiden som del i posten "Orealiserad värdeförändring förvaltningsfastigheter". I relation till värdering har försäljningarna genomförts motsvarande 11 % (14) över senaste värdering.

Orealiserad värdeförändring förvaltningsfastigheter är positiv med totalt 2 507 Mkr (829) för året. Nyproducerade fastigheter svarar för 639 Mkr (146) och det befintliga övriga beståndet för

1 868 Mkr (683). För nyproducerade fastigheter som helt färdigställda under 2015 uppgår värdetillväxt i relation till investering till totalt 39 %, jämför diagram sida 64. Som nyproducerad räknas en fastighet under byggnation till och med det år den färdigställs. Efter ett år i drift klassificeras den som befintlig förvaltningsfastighet.

Värdetillväxten från det befintliga beståndet har främst genererats genom förbättrade driftnetton av årets hyresförhandlingar, där vår medvetna koncentrationsstrategi med attraktiva fastigheter i populära lägen bedöms bidra, samt effektivare fastighetsdrift. Hög efterfrågan på fastigheter bidrar också då marknadens avkastningskrav sjunker. Orealiserad värdetillväxt för befintliga fastigheter påverkas också av värdeförändring till följd av avtal om försäljning.

Orealiserade värdeförändringar finansiella instrument

Wallenstam använder räntederivat för att förlänga krediter med kort räntebindning och erhålla önskad ränteförfallostruktur samt el- och valutaderivat. Avviker avtalat pris från marknadspriset på derivat redovisas denna värdeskillnad i resultaträkningen. Fördelar med sjunkande räntenivåer är att ny finansiering görs på lägre räntenivåer vilket är positivt för förvaltningsresultatet. Sjunkande räntor kan också öka efterfrågan på fastigheter på marknaden och därmed påverka fastigheternas värde positivt. Årets värdeförändring derivat är positiv och uppgår till 165 Mkr (-854).

Nedskrivningar anläggningstillgångar

Till följd av fortsatt sjunkande elpriser jämte bedömningen att energimarknaden kommer vara fortsatt svag under en period har vindkraftverken belastats med en nedskrivning under året om totalt 250 Mkr (350). Vindkraftverkens värde speglar därefter de marknadsförutsättningar som råder i branschen på balansdagen. Se vidare not 18.

REALISERAT FÖRSÄLJNINGSRISULTAT FÖRVALTNINGSFASTIGHETER

Mkr	2015	2014
Försäljningsintäkt	2 129	2 349
Anskaffningsvärde samt investeringar	-1 293	-1 413
Tidigare redovisad värdeförändring	-632	-653
Realiserad värdeförändring förvaltningsfastigheter	204	283
Försäljnings- och administrationskostnader	-26	-51
Realiserad värdeförändring förvaltningsfastigheter inkl omkostnader	178	232

BALANSRÄKNING KONCERNEN

Mkr	Not	2015-12-31	2014-12-31
TILLGÅNGAR			
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Immateriella anläggningstillgångar			
Aktiverade kostnader datorprogram	16	14	7
Summa immateriella anläggningstillgångar		14	7
Materiella anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	14, 17	32 090	28 481
Vind- och vattenkraftverk	18	1 366	1 770
Inventarier	19	49	50
Summa materiella anläggningstillgångar		33 505	30 301
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	3, 20	104	103
Långfristiga fordringar	3, 20	274	440
Finansiella derivatinstrument	3	-	27
Summa finansiella anläggningstillgångar		378	570
Summa anläggningstillgångar		33 897	30 878
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Immateriella omsättningstillgångar	21	100	69
Pågående arbete bostadsrätter	22	32	601
Kundfordringar	2, 3, 23	16	19
Övriga fordringar	3, 24	408	19
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	3, 25	69	90
Finansiella derivatinstrument	3	15	-
Andelar	3, 26	28	25
Likvida medel	3, 27	41	56
Summa omsättningstillgångar		709	879
SUMMA TILLGÅNGAR		34 606	31 757
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
EGET KAPITAL			
Aktiekapital	28	170	170
Övrigt tillskjutet kapital		359	359
Andra reserver		-24	-14
Balanserat resultat		14 586	12 368
Innehav utan bestämmande inflytande		12	0
Summa eget kapital		15 102	12 883
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Avsättningar för uppskjuten skatt	29	2 716	2 063
Övriga avsättningar	30	40	36
Räntebärande skulder	3	1 599	1 228
Finansiella derivatinstrument	3	822	993
Övriga skulder	3	77	54
Summa långfristiga skulder		5 254	4 374
KORTFRISTIGA SKULDER			
Räntebärande skulder	3	13 554	13 850
Finansiella derivatinstrument	3	39	54
Leverantörsskulder	3	166	152
Övriga skulder	3	170	107
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	31	321	337
Summa kortfristiga skulder		14 250	14 500
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		34 606	31 757
STÄLLDA SÄKERHETER			
EVENTUALFÖRPLIKTELSE	32	14 225	15 185
	33	30	31

KOMMENTARER TILL KONCERNENS BALANSRÄKNING

TILLGÅNGAR

Förvaltningsfastigheter

Förvaltningsfastigheter är fastigheter som innehåses i syfte att generera hyresinkomster eller värdestegring eller en kombination av båda, det vill säga våra hyresfastigheter. Om en investering påbörjas i en ny eller befintlig förvaltningsfastighet redovisas fastigheten som förvaltningsfastighet även under uppförande- respektive ombyggnadsfasen.

Under året har fastighetsbeståndet utvecklats enligt följande:

Förvaltningsfastigheternas förändring	Bokfört värde, Mkr
Fastighetsbestånd IB	28 481
+ Förvärv	1 270
+ Byggnationer	1 757
- Försäljningar	-1 925
+ Realiserad värdeförändring netto	2 507
Förvaltningsfastigheter UB	32 090

Under året har totalt investerats 3 027 Mkr (1 555) i förvaltningsfastigheter varav förvärv uppgår till 1 270 Mkr (42) och investering i ny-, till och ombyggnation 1 757 Mkr (1 513). Wallenstam fastställer fastighetsvärdet genom interna värderingar baserade på en kassaflödesmodell med en individuell bedömning av varje fastighet. I bedömningen beaktas dels framtida intjäningsförmåga, dels marknadens direktavkastningskrav. Vid bedömning av en fastighets framtida intjäningsförmåga beaktas bl.a. förändringar i hyresnivåer, uthyrningsgrad och fastighetens driftkostnad. Avkastningskravet är olika för olika fastigheter beroende på marknad och typ av fastighet. Analyser och jämförelser görs mot aktuell prisstatistik för liknande objekt. Wallenstam genomför årligen ett väsentligt antal fastighetstransaktioner vilket ger en god avstämning av marknaden. Det beräknade avkastningsvärdet minskas för bedömt framtida investeringsbehov och två årshyror för outhyrda ytor. Mark- och byggrätter värderas till marknadsvärde.

Vindkraftverk

Vindkraftverk redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerade av- och nedskrivningar. Avskrivning görs planerligt över nyttjandeperioden som bedöms till 25 år från färdigställandetidpunkten. Utgående värde efter av- och nedskrivningar för de 64 vindkraftverken uppgår till 1 366 Mkr (1 770). Vid årets utgång uppgick installerad effekt till 139 MW (139).

Pågående arbete bostadsrätter

Pågående arbete bostadsrätter omfattar koncernens investeringar i produktion av bostadsrättsfastigheter. Dessa värderas i balansräkningen till anskaffningsvärde och redovisas som kostnad i resultaträkningen när kunden tillträtt lägenheten.

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Det egna kapitalet uppgår till 15 102 Mkr (12 883), vilket motsvarar 45 kr per aktie (39). Soliditeten uppgår till 44 % (41). Det egna kapitalet har påverkats av totalresultat, utdelning och återköp.

Räntebärande skulder

Wallenstams finansiering utgörs av traditionell bankupplåning inklusive checkkrediter, företagscertifikat med en ram om 2 Mdr samt obligationslån om totalt 1 100 Mkr. Belåningsgraden har minskat från 49 % till 45 % i relation till koncernens investeringar i fastigheter, pågående brf-produktioner och vindkraft.

Lånen är främst säkerställda med traditionella pantbrev fastigheter. Av lånen har 54 % (53) en räntebindningstid överstigande ett år. Den genomsnittliga återstående räntebindningstiden uppgår till 39 månader (43). Genomsnittlig effektiv ränta beaktat effekterna av ingångna derivatavtal uppgick på bokslutsdagen till 2,22 % (2,56). Av de räntebärande skulderna uppgår lån med lång kapitalbindning till 11 % (8) av den totala portföljen.

Finansiella derivatinstrument

Wallenstams finansiella derivatinstrument utgörs främst av räntederivat och elderivat. Under året har värdeutvecklingen för ingångna derivatkontrakt utvecklats positivt till följd av minskade undervärden för räntederivat. Totalt uppgår utgående redovisat undervärde derivatinstrument till netto 846 Mkr (1 020).

Avsättningar för uppskjuten skatt

I balansräkningen redovisas en uppskjuten skatteskuld netto om 2 716 Mkr (2 063), vilken består av en uppskjuten skatteskuld om 3 540 Mkr (3 081) samt en uppskjuten skattefordran om 824 Mkr (1 018). Uppskjutna skatteskulder i koncernen avser främst skillnader mellan fastigheternas redovisade värde och deras skattemässiga värde. Uppskjuten skattefordran är framför allt hänförlig till underskottsavdrag som bedöms möjliga att utnyttja mot framtida skattemässiga överskott.

RAPPORT ÖVER FÖRÄNDRING EGET KAPITAL KONCERNEN

— Hänförligt till moderbolagets aktieägare —

Mkr	Aktie- kapital	Övrigt tillskjutet kapital	Andra reserver	Balanserat resultat	Minori- tetens andel	Totalt eget kapital
Ingående eget kapital 2014-01-01	170	359	-12	12 321	2	12 840
Årets resultat	-	-	-	585	-	585
Övrigt totalresultat						
<i>Poster som kan omföras till periodens resultat</i>						
Omräkningsdifferens	-	-	-2	-	-	-2
Skatt hänförligt till övrigt totalresultat	-	-	0	-	-	0
Transaktioner med bolagets ägare						
Utdelning till aktieägare	-	-	-	-337	-	-337
Förskjutning inom eget kapital	-	-	-	2	-2	0
Återköp/försäljning egna aktier (inkl. kostnader)	-	-	-	-204	-	-204
Utgående eget kapital 2014-12-31	170	359	-14	12 368	0	12 883
Ingående eget kapital 2015-01-01	170	359	-14	12 368	0	12 883
Årets resultat	-	-	-	2 743	11	2 754
Övrigt totalresultat						
<i>Poster som kan omföras till periodens resultat</i>						
Omräkningsdifferens	-	-	-13	-	-	-13
Skatt hänförligt till övrigt totalresultat	-	-	3	-	-	3
Transaktioner med bolagets ägare						
Utdelning till aktieägare	-	-	-	-376	-	-376
Förskjutning inom eget kapital	-	-	-	-	-	-
Återköp/försäljning egna aktier (inkl. kostnader)	-	-	-	-150	-	-150
Utgående eget kapital 2015-12-31	170	359	-24	14 586	12	15 102

KLASSIFICERING AV EGET KAPITAL

Aktiekapital

I posten aktiekapital ingår det registrerade aktiekapitalet för moderbolaget. Aktiekapitalet utgörs av 34 500 000 st A-aktier (kvotvärde 0,50 kr) och 305 500 000 st B-aktier (kvotvärde 0,50 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 huvudsakligen av omräkningsdifferenser.

BALANSERAT RESULTAT

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

KAPITALHANTERING

Koncernens egna kapital uppgick vid årets slut till 15 102 Mkr

(12 883). Avkastningen på eget kapital uppgick till 19,6 % (4,6). Grunden för koncernens finansiella strategi är att skapa betryggande finansiella förutsättningar för drift och utveckling vilket vi gör genom en värdeskapande verksamhet. Substansvärde och soliditet är därmed viktiga mått för vår kapitalhantering där målet är att soliditeten ej ska understiga 30 % och den realiserade räntetäckningsgraden på rullande helår inte ska understiga 2 gånger. Vid utgången av 2015 var soliditeten 44 % (41).

Wallenstams utdelningspolicy är att det redovisade resultatet i första hand ska återinvesteras i rörelsen för en fortsatt utveckling av fastighetsbeståndet och ökad substansstillväxt i bolaget. Det utdelningsbara beloppet ska dock aldrig överstiga realiserat resultat efter schablonskatt. Styrelsen föreslår för 2015 en utdelning på 1,50 kr per aktie (1,13). Beräknat på 331 800 000 st utestående aktier uppgår den föreslagna utdelningen till cirka 498 Mkr. Wallenstam genomför återköp som ett led i att anpassa bolagets kapitalstruktur. Under året har ingen förändring skett i koncernens principer för kapitalhantering.

Wallenstam har som mål att under perioden till och med 2018 ha en tillväxttakt i substansvärdet, exklusive utdelning och återköp, på i genomsnitt 10 % per år. Substansvärdet innefattar eget kapital samt uppskjuten skatteskuld. Uppskjuten skatteskuld avser i huvudsak skillnader mellan redovisade värden och skattemässiga värden på koncernens fastigheter.

RAPPORT ÖVER KASSAFLÖDE KONCERNEN

Mkr	Not	2015	2014
Kassaflöde från den löpande verksamheten			
Resultat före orealiserade värdeförändringar*		1 027	1 025
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet	34	-312	-417
Betald skatt		-	-
Kassaflöde före förändring av rörelsekapital		715	608
Förändring av rörelsekapital			
Kortfristiga fordringar		-319	8
Kortfristiga skulder		63	10
Förändring av rörelsekapital		-256	18
Kassaflöde från den löpande verksamheten		459	626
Kassaflöde från investeringsverksamheten*			
Investeringar i fastigheter		-3 266	-1 940
Förvärv av inventarier, vindkraftverk och immateriella tillgångar		-15	-241
Investering finansiella anläggningstillgångar		-13	-12
Försäljning av fastigheter, brf-andelar och materiella anläggningstillgångar		3 414	3 246
Kassaflöde från investeringsverksamheten		120	1 053
Kassaflöde från finansieringsverksamheten			
Upptagna räntebärande skulder		6 160	5 464
Amortering räntebärande skulder		-6 229	-7 096
Utbetald utdelning		-376	-337
Återköp av egna aktier		-150	-204
Försäljning och amortering av finansiella anläggningstillgångar		-	166
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-594	-2 007
Förändring av likvida medel			
Likvida medel vid årets början		56	384
Årets kassaflöde		-15	-328
Likvida medel vid årets slut		41	56
Outnyttjad checkkredit vid årets slut		631	583
Disponibel likviditet	27	672	639

* Erlagd respektive erhållen ränta ingår med -362 Mkr (-479) respektive 9 Mkr (34) varav 40 Mkr (60) aktiverats på anläggningstillgång.

KONCERNENS REDOVISNINGSPRINCIPER OCH NOTER

NOT 1. Koncernens redovisningsprinciper

ALLMÄN INFORMATION

Wallenstam AB (publ) är ett svenskt publikt aktiebolag med säte i Göteborg. Wallenstams B-aktie är noterad på Nasdaq Stockholm, Large Cap-listan. Moderbolag är Wallenstam AB (publ) med organisationsnummer 556072-1523 och bolagets adress är 401 84 Göteborg med besöksadress Kungsportsavenyen 2.

Koncernens verksamhet bedrivs genom dotterbolag och verksamheten beskrivs i förvaltningsberättelsen. Koncern- och årsredovisningen för Wallenstam AB (publ) för det räkenskapsår som slutar den 31 december 2015 godkändes av styrelsen och verkställande direktören den 10 mars 2016 och föreläggs årsstämman den 26 april 2016 för fastställande.

GRUNDER FÖR REDOVISNINGEN

Koncernredovisningen har upprättats i enlighet med International Financial Reporting Standards (IFRS) och tolkningar av International Financial Reporting Interpretations Committee (IFRIC) godkända av EU per den 31 december 2015. Därutöver tillämpar koncernen Rådet för finansiell rapportering rekommendation RFR 1, "Kompletterande redovisningsregler för koncerner".

Moderbolaget tillämpar samma redovisningsprinciper som koncernen med de undantag och tillägg som anges i den av Rådet för finansiell rapportering utgivna rekommendationen RFR 2 "Redovisning för juridiska personer". Det innebär att IFRS tillämpas med de avvikelser som anges i avsnittet "Moderbolagets redovisningsprinciper" på sidan 108. Nedan anges de viktigaste redovisningsprinciperna som tillämpats av koncernen, samt en sammanfattning avseende nya och ändrade standarder och tolkningar som bedöms påverka redovisningen.

De nedan angivna redovisningsprinciperna för koncernen har tillämpats konsekvent på rapportering och konsolidering av moderbolag och samtliga dotterbolag för samtliga perioder som presenteras i koncernens finansiella rapporter om inte annat framgår nedan.

Den funktionella valutan för moderbolaget och koncernens rapporteringsvaluta är svenska kronor. Alla belopp anges i miljoner svenska kronor (Mkr) om inget annat anges. De finansiella rapporterna för koncernen är upprättade baserat på historiska anskaffningsvärden vilket innebär att tillgångar och skulder är redovisade till dessa värden förutom för fastigheter och vissa finansiella instrument samt elcertifikat som värderas till verkligt värde.

Bedömningar gjorda av företagsledningen vid tillämpningen av IFRS, som har en betydande inverkan på de finansiella rapporterna och gjorda uppskattningar som kan medföra väsentliga justeringar i det påföljande årets finansiella rapporter, beskrivs närmare nedan.

Nya och ändrade redovisningsprinciper

Inga nya eller ändrade standarder har tillämpats from 2015.

För upplysningar om nya standarder, se avslutande stycke redovisningsprinciper.

BEDÖMNINGAR OCH UPPSKATTNINGAR

För att upprätta redovisningen i enlighet med IFRS och god redovisningssed krävs att företagsledningen gör olika antaganden, bedömningar och uppskattningar som genom val av redovisningsprincip eller andra antaganden exempelvis påverkar

i bokslutet redovisade tillgångar och skulder, intäkter och kostnader, eventualtillgångar och eventualförpliktelser samt övrig information. Dessa bedömningar och uppskattningar baseras på historisk erfarenhet och förväntningar om framtida händelser som bedöms vara rimliga under rådande omständigheter. I sakens natur ligger att faktiskt utfall kan skilja sig väsentligt från dessa bedömningar och uppskattningar om andra antaganden görs eller andra förutsättningar föreligger eller uppkommer. Ändringar av uppskattningar redovisas i den period ändringen görs om den endast påverkat denna period, alternativt i den period ändringen görs och framtida perioder om ändringen påverkar både aktuell period och framtida perioder.

Förvaltningsfastigheter

Särskilt inom området värdering av förvaltningsfastigheter kan bedömningar och uppskattningar ge en betydande påverkan på koncernens redovisade resultat och ställning. Värderingen av förvaltningsfastigheter, som är intern, kräver bedömningar av och antaganden om exempelvis framtida kassaflöden samt fastställande av direktavkastningskrav för varje enskild fastighet. De gjorda bedömningarna påverkar det redovisade värdet i balansräkningen för posten "Förvaltningsfastigheter" och i resultaträkningen redovisas posten "Orealiserad värdeförändring förvaltningsfastigheter". I samband med avslutad affär görs avstämning mot gjorda antaganden. Wallenstam följer också löpande genomförda relevanta fastighetstransaktioner. Wallenstam genomför kvartalsvisa interna värderingar av hela fastighetsbeståndet. För att spegla den osäkerhet som finns i gjorda antaganden, bedömningar och uppskattningar anges normalt ett så kallat värderingsintervall om +/- 5–10 %. Information om osäkerheter och för viktiga antaganden och bedömningar som gjorts vid den interna värderingen framgår av not 17.

Tillgångsförvärv kontra rörelseförvärv

Förvärv kan klassificeras som antingen rörelseförvärv eller tillgångsförvärv. Det är en individuell bedömning som måste göras för varje enskilt förvärv. I de fall där det primära syftet är att förvärva ett bolags fastighet och där förvärvat bolag saknar förvaltningsorganisation och administration eller då denna är av underordnad betydelse för förvärvet, klassificeras förvärvet som ett tillgångsförvärv. Övriga bolagsförvärv som således normalt innehåller en självständig verksamhet klassificeras som rörelseförvärv.

Vid tillgångsförvärv redovisas ingen uppskjuten skatt hänförlig till fastighetsförvärvet. Eventuell förhandlad så kallad skatterabatt minskar istället fastighetens anskaffningsvärde vilket medför att värdeförändringarna vid efterföljande värdering påverkas av skatterabatten. Vid rörelseförvärv redovisas förvärv av dotterbolag enligt förvärvsmetoden och uppskjuten skatt redovisas till nominell gällande skattesats utan diskontering. För årets samtliga transaktioner har bedömning gjorts att de är tillgångsförvärv.

Vind- och vattenkraftverk

Materiella anläggningstillgångar skrivs av över den period de enligt företagsledningens bedömning förväntas generera intäkter, det vill säga deras nyttjandeperiod. Om det finns indikation på

NOT 1. Koncernens redovisningsprinciper, fortsättning

att en tillgång har minskat ytterligare i värde beräknas tillgångens återvinningsvärde vilket utgörs av det högre av tillgångens verkliga värde reducerat med försäljningskostnader och dess nyttjandevärde. En nedskrivning redovisas när tillgångens återvinningsvärde är lägre än dess redovisade värde. Återvinningsvärdet fastställs utifrån ledningens uppskattning av till exempel framtida kassaflöde. Vid bedömning av nyttjandevärde tas utgångsläge i förväntad framtida produktion vilken framför allt är avhängig av väder. Vidare uppskattas förväntade pris- och efterfrågnivåer avseende el och elcertifikat. Nyttjandeperioden för ett vindkraftverk har bedömts uppgå till 25 år vilket motsvarar arrendeaftalens längd och är grunden för investeringskalkylen. De antaganden som gjorts avseende prövningen av nedskrivning framgår av not 18.

Uppskjuten skatt

Enligt redovisningsreglerna skall uppskjuten skatt redovisas till nominellt värde utan diskontering efter beslutad skattesats, för närvarande 22 %. I Wallenstam finns huvudsakligen tre poster där det föreligger temporära skillnader som utgör grund för redovisning av uppskjuten skatt – fastigheter, värdeförändringar derivatinstrument samt underskottsavdrag. Vid värdering av underskottsavdrag görs en bedömning av sannolikheten att underskotten kan utnyttjas i framtiden. Fastställda underskott som med hög säkerhet kan nyttjas mot framtida vinster utgör underlag för beräkning av uppskjuten skattefordran. Vid tillgångsförvärv redovisas ingen uppskjuten skatt hänförlig till förvärvet.

Övriga poster

Övriga poster som innehåller kritiska bedömningar är bland annat uppskattningar som görs i samband med realisering av förvaltningsfastigheter, då främst reversfordringar är att betrakta som väsentliga. För dessa görs en bedömning av vilket belopp som väntas inflyta.

KONCERNREDOVISNING

Koncernredovisningen omfattar moderbolaget och samtliga bolag där moderbolaget direkt eller indirekt har mer än 50 % av rösterna eller på annat sätt ett bestämmande inflytande. Bestämmande inflytande innebär att koncernen har ett inflytande över investeringsobjektet som kan användas för att påverka avkastningen eller ge andra fördelar. I bedömningen beaktas "de facto control" vilket innebär att bestämmande inflytande kan föreligga trots avsaknad av majoritet av rösterna.

Koncernbokslutet är upprättat enligt förvärvsmetoden, vilket innebär att eget kapital som fanns i dotterbolagen vid förvärvstidpunkten elimineras i sin helhet, och bygger på redovisningshandlingar upprättade för samtliga koncernbolag per 31 december 2015. I koncernens egna kapital ingår därmed endast den del av dotterbolagets egna kapital som intjänats efter förvärvet. Under året förvärvade eller avyttrade bolags resultat inkluderas i koncernredovisningen med belopp avseende innehavstiden. I samband med förvärvet upprättas en förvärvsanalys som fastställer anskaffningsvärdet för andelarna samt det verkliga värdet av förvärvade tillgångar samt övertagna skulder och eventuellförpliktelser. Interna transaktioner mellan koncernbolag samt koncernmellanhavanden inklusive internvinster elimineras vid

upprättandet av koncernredovisning. Koncernens utlandsverksamhet omräknas till koncernens funktionella valuta SEK genom att balansräkningar omräknas till balansdagens valutakurs (dagskursmetoden) förutom eget kapital som omräknas till historisk anskaffningskurs. Intäkts- och kostnadsposter omräknas till periodens genomsnittskurs. De omräkningsdifferenser som uppkommer redovisas i övrigt totalresultat. Ackumulerade omräkningsdifferenser ingår i koncernens egna kapital bland andra reserver och omförs och redovisas som del i reavinst eller reaförlust när ett utländskt dotterbolag avyttras. Monetära poster i utländsk valuta omräknas till balansdagens kurs, varvid realiserade och orrealiserade kursdifferenser redovisas i resultaträkningen. Rörelserelaterade valutakursvinster/förluster redovisas under rörelseintäkter respektive rörelsekostnader. Finansiella valutakursvinster/förluster redovisas som finansiella intäkter och kostnader.

Andel av eget kapital hänförligt till ägare med innehav utan bestämmande inflytande (tidigare benämnt minoritet) redovisas som en särskild post inom eget kapital separerat från moderbolagets ägares andel av eget kapital. Därutöver lämnas särskild upplysning om dess andel av periodens resultat.

Andelar i intresseföretag

Ett bolag redovisas som intresseföretag när Wallenstam innehar minst 20 % och max 50 % av rösterna eller på annat sätt har ett betydande inflytande över den verksamhetsmässiga och finansiella styrningen. I koncernredovisningen redovisas intresseföretag i enlighet med kapitalandelsmetoden.

Andelar i intresseföretag redovisas i balansräkningen till anskaffningsvärde justerat för förändringar i koncernens andel i intresseföretagets nettotillgångar, med avdrag för eventuella värdeminskningar i verkligt värde. Vid transaktioner mellan koncernbolag och intresseföretag elimineras den del av realiserade vinster och förluster som motsvarar koncernens andel.

Segmentsrapportering

Rörelsesegment rapporteras på ett sätt som överensstämmer med den interna rapportering som lämnas till den högste verkställande beslutsfattaren, Wallenstams vd. Verksamheten drivs och följs upp inom koncernens tre rapporterbara affärsområden; fastigheter region Göteborg och fastigheter region Stockholm samt förnybar energi Svensk NaturEnergi.

Tillämpade redovisningsprinciper i segmentsrapporteringen, not 4, överensstämmer i allt väsentligt med koncernens redovisningsprinciper. För affärsområde Svensk NaturEnergi skiljer dock presentationen av derivatinstrument mellan resultaträkning och segmentsrapport då dessa instrument i den interna rapporteringen (som återspeglas i segmentsrapporten) hanteras som säkringsredovisade. En kostnad som redovisats som värdeförändring elderivat i koncernens resultaträkning återvinns inte och redovisas därmed aldrig som rörelsekostnad. I segmentsnoten presenteras däremot värdeförändringar netto och som rörelsekostnadspost motsvarande kassaflödeseffekten. Därav skiljer förvaltningsresultat naturenergi presentationsmässigt mellan koncernens resultaträkning och segmentsrapporten. Motsvarande skillnad i presentation gäller även för värdeförändringar elcertifikat efter första redovisningstillfället.

NOT 1. Koncernens redovisningsprinciper, fortsättning

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen visar periodens förändring av likvida medel och koncernens disponibla likviditet. Kassaflödesanalysen upprättas enligt den indirekta metoden, vilket innebär att rörelseresultatet justeras för transaktioner som inte medför in- eller utbetalningar under perioden uppdelat utifrån de olika verksamhetsgrenarna;

- Löpande verksamhet: Intäkter och kostnader som ingår i rörelseresultatet, erhållna och betalda räntor, betald skatt samt förändring av rörelsekapitalet,
- Investeringsverksamhet: Förvärv av anläggningstillgångar och andra typer av investeringar,
- Finansieringsverksamhet: Upptagande och amortering av lån, utdelningar och återköp av aktier samt eventuella emissioner.

Klassificering

Anläggningstillgångar och långfristiga skulder består av belopp som förväntas återvinnas eller betalas mer än tolv månader från balansdagen. Omsättningstillgångar och kortfristiga skulder består av belopp som förväntas återvinnas eller betalas inom tolv månader från balansdagen.

RESULTAT- OCH BALANSRÄKNING

Hysesintäkter

Koncernen redovisar en intäkt när dess belopp kan mätas på ett tillförlitligt sätt och det är sannolikt att framtida ekonomiska fördelar kommer att tillfalla koncernen. Hyreskontrakt hänförliga till Wallenstams förvaltningsfastigheter är att betrakta som operationella leasingavtal enligt IAS 17. Intäkterna innefattar det verkliga värdet av vad som kommer att erhållas i koncernens löpande verksamhet. Redovisade intäkter avser i huvudsak hyresintäkter. I tillämpliga fall ingår tjänster som Wallenstam tillhandahåller såsom kabel-tv, el och värme. Intäkterna nettoredo visas med avdrag för eventuella rabatter. Hyresintäkter aviseras i förskott och periodiseras i enlighet med hyresavtal och intäktsredovisas i den period som uthyrningen avser. Förskottsbetalda hyror redovisas som förutbetalda hyresintäkter.

Rabatter som lämnas vid intrång i nyttjanderätten, vid t ex ombyggnation och/eller i samband med inflyttning, redovisas i den period de avser. Ersättning i samband med uppsägning av hyresavtal i förtid intäktsförs direkt om inga förpliktelser kvarstår gentemot hyresgästen.

Driftkostnader

Wallenstams driftkostnader utgörs av kostnader som uppkommer i samband med fastighetsförvaltning så som fastighetsskötsel, el, bränslekostnader, underhåll, tomträtt/arrende, fastighetsskatt och övriga driftkostnader. Driftkostnaderna redovisas i den period de avser.

Förvaltnings- och administrationskostnader

Wallenstams förvaltnings- och administrationskostnader utgörs av koncernens administrationskostnader såsom personal-, kontors-, lokal-, konsult- och marknadsföringskostnader, avskrivningar på inventarier samt kostnader för syntetiskt optionsprogram till personalen i de fall detta utgör en realiserad kostnad. Kostnaderna redovisas i den period de avser. Ersättning till anställda redovisas i takt med utförda tjänster.

Finansiella intäkter

Med finansiella intäkter avses ränteintäkter på bankmedel, fordringar, finansiella placeringar, utdelningsintäkter och positiva valutakursdifferenser på finansiella poster. Finansiella intäkter redovisas i den period de avser. Utdelningar redovisas när rätten att erhålla betalning har fastställts.

Finansiella kostnader

Finansiella kostnader avser ränta och andra kostnader som uppkommer i samband med upplåning och redovisas i resultaträkningen i den period de avser. Kostnader för uttagande av pantbrev betraktas ej som finansiell kostnad utan aktiveras som fastighetsinvestering. Finansiella kostnader inkluderar räntekostnader för räntederivatavtal vilka redovisas i resultaträkningen som räntekostnad i den period de avser. Finansnettot påverkas inte av marknadsvärderingen av ingångna räntederivatavtal vilka istället redovisas som värdeförändringar under egen rubrik. Genomsnittlig ränta för en rapportperiod omfattar motsvarande faktiskt ränta att betala både till följd av avtalad ränta såväl som effekt av ingångna derivatavtal. Den del av finansiella kostnader som avser större ny-, till- eller ombyggnation aktiveras. Den aktiverade räntan beräknas utifrån genomsnittligt vägd upplåningskostnad för koncernen.

Förvaltningsresultat naturenergi

Förvaltningsresultat naturenergi utgörs av intäkter och kostnader inklusive avskrivningar samt administrations- och räntekostnader hänförliga till elhandel och elproduktion vilket även inkluderar resultat från elcertifikat. Försäljningsintäkt och kostnader för el redovisas i den period leverans sker till kund exklusive mervärdesskatt och punktskatter. Elcertifikat värderas initialt till anskaffningsvärde och redovisas därefter löpande till omvärderat belopp vilket utgörs av det verkliga värdet vid omvärderingstidpunkten identifierat som balansdagens spotpris. Samtliga värdeförändringar till följd av omvärdering elcertifikat redovisas i resultaträkningen som elintäkt naturenergi. Förvaltningsresultat naturenergi inkluderar vidare intäkter från försäljning av det över-skott av elcertifikat som Wallenstams energiproduktion genererar. För förutsättningar och ytterligare information kring elcertifikat, se vidare nedan under immateriella omsättningstillgångar.

Resultat försäljning av bostadsrätter

Intäkter försäljning bostadsrätter avser ersättning från försäljning av bostadsrättsprojekt och bostadsrättsandelar. Nybyggnationer av bostadsrätter redovisas enligt IFRIC 15, Avtal för uppförande av fastigheter. För Wallenstam innebär detta att IAS 18, Intäkter, tillämpas. I balansräkningen redovisas investeringar löpande till anskaffningsvärde på raden "Pågående arbete bostadsrätter". I samband med försäljning redovisas som intäkt erhållen ersättning och som kostnad lägenhetens bedömda andel av produktionskostnaden, eller för externt förvärdade bostadsrättsandelar, lägenhetens anskaffningsvärde. Intäkt och kostnad redovisas i resultaträkningen i samband med att bostaden överlämnas till köparen medan marknadsföringskostnader redovisas löpande.

Realiserade värdeförändringar förvaltningsfastigheter inkl. omkostnader

Med realiserade värdeförändringar avses resultatet från försäljning av förvaltningsfastigheter. En försäljning redovisas som realiserad

NOT 1. Koncernens redovisningsprinciper, fortsättning

på frånträdesdagen såvida det inte strider mot särskilda villkor i köpeavtalet. Detta gäller även vid försäljning av fastighet via bolag. Vid försäljning av fastigheter via bolag bruttoredovisas transaktionen vad avser fastighetspris och uppskjuten skatt. Resultatet av försäljning av fastighet omfattar skillnaden mellan avtalad köpeskilling och bedömt marknadsvärde vid senaste föregående avgiven rapportering. Direkta försäljningsomkostnader samt en andel av internt fördelade administrationskostnader avgår.

Orealiserad värdeförändring förvaltningsfastigheter

Förvaltningsfastigheter värderas löpande i enlighet med IAS 40 till ett bedömt verkligt värde. Värderingen är intern och genomförs i samband med varje kvartalsbokslut. Skillnaden mellan värdering på balansdagen i relation till värdering vid närmast föregående rapportering redovisas som orealiserad värdeförändring i resultaträkningen. Fastigheter som kontrakterats för försäljning med tillträde efter bokslutsdag värderas vid rapporttillfället till försäljningspris med beaktande av eventuell kvarstående osäkerhet.

Värdeförändring derivatinstrument

Wallenstams finansiella derivatinstrument utgörs framför allt av räntederivat och elderivat men även av valutaterminer. Wallenstam använder räntederivat för att erhålla önskad räntefällstruktur. Om den avtalade räntan avviker från marknadsräntan uppstår ett över- eller undervärde på räntederivaten. Den värdeskillnad som uppkommer, och som inte är kassaflödespåverkande, redovisas över resultaträkningen. Värdeförändringar kan vara såväl realiserade som orealiserade. Realiserade värdeförändringar avser lösta räntederivatavtal och utgör skillnaden mellan senast redovisat värde i relation till åsatt pris vid inlösen. Orealiserade värdeförändringar avser den värdeförändring som uppstått på Wallenstams räntederivatavtal sedan föregående år, alternativt jämfört med anskaffningsvärdet om avtalen ingåtts under året.

För att fastställa verkligt värde används marknadsräntor för respektive löptid, valutakurser och elpriser, så som de noteras på marknaden på bokslutsdagen. Ränteswappar värderas genom att framtida kassaflöden diskonteras till nuvärde medan instrument med optionsinslag värderas till aktuellt återköpspris. Verkligt värde är fastställt enligt nivå 2 IFRS 13. För att säkra kostnader från produktion respektive intäkter från försäljning av el och minska påverkan av marknads rörelser säkrar Wallenstam delar av elpriset på den finansiella marknaden. Elderivaten värderas till marknadsvärde baserat på marknadsdata och klassificeras i nivå 2. Även valuta-derivat, som används för att säkra kassaflöden i utländsk valuta, klassificeras i nivå 2. Se också not 2 och not 3 för detaljer.

Inkomstskatt

Inkomstskatter i resultaträkningen utgörs av aktuell skatt och uppskjuten skatt.

Aktuell skatt avser skatt som ska betalas avseende aktuellt år och beräknas enligt gällande beslutad skattesats. Hit hör även eventuella justeringar av aktuell skatt från tidigare perioder. Uppskjuten skatt beräknas enligt balansräkningsmetoden till nominella belopp på temporära skillnader mellan redovisade och skattemässiga värden på tillgångar och skulder, se vidare nedan uppskjuten skatt.

Skatt redovisas i resultaträkningen, utom när skatten avser poster som redovisas i övrigt totalresultat eller direkt i eget kapital. I sådana fall redovisas även skatten i övrigt totalresultat respektive eget kapital.

Värdeförändring syntetiskt optionsprogram

Avser orealiserad värdeförändring syntetiskt optionsprogram till personalen, se vidare nedan Ersättning till anställda.

Leasingavtal

Leasingavtal där i allt väsentligt alla risker och förmåner förknippade med ägandet faller på leasegivaren klassificeras som operationella leasingavtal. Samtliga nuvarande hyreskontrakt hänförliga till Wallenstams förvaltningsfastigheter är att betrakta som operationella leasingavtal sett ur ett redovisningsperspektiv. Redovisning av dessa avtal framgår av principen för intäkter. Tomträttsavtal är också att betrakta som operationella leasingavtal ur ett redovisningsperspektiv. Tomträttsavgälden redovisas som kostnad för den period den avser. Det finns även ett mindre antal leasingavtal av ringa omfattning, där Wallenstam är lease-tagare. Även dessa leasingavtal är operationella leasingavtal och avser främst kopieringsmaskiner och personbilar. Betalningar som görs under leasingperioden kostnadsförs i resultaträkningen linjärt över leasingperioden.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde, med avdrag för ackumulerade avskrivningar och gjorda nedskrivningar, förutom för förvaltningsfastigheter som redovisas till verkligt värde enligt IAS 40 samt konst som redovisas till anskaffningsvärde utan avdrag för avskrivningar. Avskrivningar görs linjärt över den beräknade nyttjandeperioden. De tillgångar som omfattas av nedskrivningsprövning enligt IAS 36 är Immateriella tillgångar, Vindkraftverk och Inventarier. När det finns 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 ned till sitt återvinningsvärde. En nedskrivning redovisas i resultaträkningen. En tidigare gjord nedskrivning reverseras om förutsättningar för nedskrivningen inte längre föreligger. Reversering görs maximalt upp till tillgångens anskaffningsvärde med avdrag för beräknade planenliga avskrivningar fram till balansdagen. Reversering sker över resultaträkningen.

Förvaltningsfastigheter

Med förvaltningsfastigheter avses fastigheter som innehas i syfte att generera hyresinkomster eller värdestegring eller en kombination av båda.

Förvaltningsfastigheterna, vilka initialt värderas till anskaffningsvärde inklusive till förvärvet direkt hänförliga utgifter, redovisas till verkligt värde enligt IAS 40. Verkligt värde motsvaras av bedömt marknadsvärde och fastställs genom en intern värderingsmodell vilken beskrivs närmare i not 17 där också de antaganden som ligger till grund för värderingen beskrivs. Modellen bygger på en värdering av framtida betalningsströmmar med ett differentierat marknadsmässigt direktavkastningskrav per fastighet. Detta innebär att marknads direktavkastningskrav sätts i relation till respektive fastighets driftnetto. Värdet avseende de förvaltningsfastigheter som innehas per bokslutsdagen påverkas därmed av förändringar i direktavkastningskrav, driftnetto och investeringsbehov. Till detta läggs det bedömda marknadsvärdet av obebbyggd mark och byggrätter. Värdeförändringar redovisas i resultaträkningen.

NOT 1. Koncernens redovisningsprinciper, fortsättning

Fastighetsköp och fastighetsförsäljningar redovisas på tillträdesdagen, då risker och förmåner övergått till köparen. Fastigheter som kontrakterats för försäljning med tillträde efter bokslutsdagen värderas vid rapporttillfället till försäljningspris med beaktande av eventuell osäkerhet.

Samtliga Wallenstams fastigheter klassas som förvaltningsfastigheter bortsett från fastigheter som omfattas av ett bostadsrättsprojekt vilka redovisas i balansräkningen som Pågående arbete bostadsrätter. Om en investering påbörjas i en ny eller befintlig förvaltningsfastighet med avsikt om fortsatt användning som förvaltningsfastighet i koncernen redovisas fastigheten som förvaltningsfastighet även under uppförande- respektive ombyggnadsfasen. Under uppförandefasen av en hyresfastighet bedöms verkligt värde motsvara koncernens investering vid respektive balansdag med tillägg för en andel av kalkylerat övervärde vid färdigställandetidpunkten i relation till byggnationens färdigställandegrad. Den senare baseras på nedlagda kostnader. Beträffande förvaltningsfastigheter som genomgår en mer omfattande ombyggnation bedöms verkligt värde under ombyggnationstiden som regel motsvara det marknadsvärde förvaltningsfastigheten hade vid projektstart med tillägg för därefter genomförd investering.

Tillkommande utgifter läggs till det redovisade värdet om det är sannolikt att de framtida ekonomiska fördelarna som är förknippade med tillgången kommer att komma koncernen till del. Vid större ny- och ombyggnationer aktiveras räntekostnader under projektperioden fram tills att fastigheten tas i bruk. Utgifter avseende löpande underhåll och reparationer kostnadsförs i den period de uppkommer. Värderingen av förvaltningsfastigheter kräver antaganden, bedömningar och uppskattningar om framtida kassaflöden samt fastställande av avkastningskrav för varje enskild fastighet. Information om osäkerheter och bedömningar som gjorts vid den interna värderingen framgår av stycke Bedömningar och uppskattningar och beskrivning av värderingsmodell och känslighetsanalys framgår av not 17.

Vindkraftverk

Vindkraftverk redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerade avskrivningar och eventuella nedskrivningar. Avskrivning görs planenligt över nyttjandeperioden om 25 år motsvarande 4 % på anskaffningsvärdet. Verkens nyttjandeperiod, avskrivningsmetod och restvärde bedöms löpande enligt de principer som beskrivs i stycke Bedömningar och uppskattningar.

Inventarier

Inventarier redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerade avskrivningar och eventuella nedskrivningar. Avskrivning görs planenligt 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 konst sker ingen avskrivning. Avskrivningar inventarier ingår i resultaträkningens post förvaltnings- och administrationskostnader.

Immateriella anläggningstillgångar

Utgifter för programvaror som utvecklats och anpassats för koncernens räkning redovisas som immateriell tillgång om de har troliga ekonomiska fördelar under kommande år. Balanserade utgifter för förvärvade programvaror skrivs av planenligt över nytt-

jandeperioden med 20 % på anskaffningsvärdet. Tillgångarnas nyttjandeperiod, avskrivningsmetod och restvärde bedöms löpande. Avskrivningarna ingår i resultaträkningens post förvaltnings- och administrationskostnader. Programvaror av standardkaraktär och årliga licenser kostnadsförs.

Finansiella instrument

Finansiella instrument som redovisas i balansräkningen inkluderar:

- Finansiella tillgångar och finansiella skulder värderade till verkligt värde via resultaträkningen
- Lånefordringar och kundfordringar
- Investeringar som hålls till förfall
- Finansiella tillgångar som kan säljas
- Finansiella skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde

Klassificeringen är beroende av syftet för vilket den finansiella tillgången eller skulden förvärvades.

Ett finansiellt instrument värderas initialt till det verkliga värdet med tillägg för transaktionskostnader, med undantag för kategorierna finansiell tillgång eller finansiell skuld värderade till verkligt värde via resultaträkningen, vilka redovisas till verkligt värde exklusive transaktionskostnader.

En finansiell tillgång eller finansiell skuld tas upp i balansräkningen när bolaget blir part i ett avtal. Kundfordran tas upp i balansräkningen när faktura har skickats. Skuld tas upp när motparten har presterat och avtalsenlig skyldighet föreligger att betala, även om faktura ännu inte mottagits. En finansiell tillgång (eller del därav) tas bort från balansräkningen när rättigheterna i avtalet realiserar, förfaller eller bolaget överför i allt väsentligt de risker och fördelar som är förknippade med ägande. En finansiell skuld (eller del därav) tas bort från balansräkningen när förpliktelsen i avtalet fullgörs eller på annat sätt utsläcks. En finansiell tillgång och en finansiell skuld kvittas och redovisas med ett nettobelopp i balansräkningen endast när det föreligger en legal rätt att kvitta beloppen samt att det föreligger avsikt att reglera posterna med ett nettobelopp eller att samtidigt realisera tillgången och reglera skulden. Wallenstam redovisar sina finansiella avtal brutto för finansiella instrument såsom exempelvis ränteswapar och valutaterminer eftersom det inte föreligger några rättsligt bindande avtal om netting. Wallenstam har inte identifierat några inbäddade derivat som ska skiljas från sina värdekontrakt och redovisas separat. I enlighet med IFRS 13 skall upplysas om verkligt värde för vissa tillgångar och skulder även då de inte värderas till verkligt värde i balansräkningen. Wallenstam har lån hos de svenska storbankerna. Enligt Wallenstams finanspolicy får en enskild bank som mest svara för 50% av finansieringen för att garantera riskspridning i relation till finansierarna. Wallenstams kapitalbindning var vid utgången av året 9 månader. Wallenstam har ett diversifierat fastighetsbestånd med ungefär lika andel bostäder som kommersiella ytor. I kombination med bolagets utveckling över tid vilken varit stabil finns ingen förväntan om någon snar väsentlig förändring av motpartsrisk, och därmed lånekostnaderna, för Wallenstamkoncernen. Verkligt värde på koncernens kreditkulder bedöms i allt väsentligt motsvara redovisad skuld.

Koncernen bedömer löpande om det föreligger objektiva grunder för nedskrivningsbehov för en finansiell tillgång. I de fall nedskrivningsbehov föreligger utgörs reserveringens storlek av skillnaden mellan tillgångens redovisade värde och nuvärdet av bedömda framtida kassaflöden, diskonterade med den ursprungliga effektiva räntan.

NOT 1. Koncernens redovisningsprinciper, fortsättning

Finansiella tillgångar och finansiella skulder värderade till verkligt värde via resultaträkningen

Denna kategori består av två undergrupper: dels finansiella tillgångar och finansiella skulder som utgör innehav för handelsändamål, det vill säga med huvudsyfte att säljas eller återköpas på kort sikt, dels andra finansiella tillgångar och skulder som koncernen initialt valt att placera i denna kategori, så kallad Fair Value Option. Derivat klassificeras som att de innehåses för handelsändamål om de inte är identifierade som säkringar. Finansiella tillgångar och skulder i denna kategori värderas löpande till verkligt värde med värdeförändringar redovisade i resultaträkningen. I denna kategori ingår främst räntederivat, elderivat och valutaterminer samt mindre innehav i noterade bolag. Värdet på investeringar i noterade aktier beräknas genom att använda noterade marknadspriser.

Derivatinstrument redovisas i balansräkningen på kontraktsgången och värderas till verkligt värde, både initialt och vid efterföljande omvärderingar. Koncernen använder räntederivat för att reducera ränteriskerna. Upplåning till rörlig ränta växlas till fasträntelån genom ränteswapkontrakt. Koncernen redovisar räntederivat som finansiella instrument värderade till verkligt värde via resultaträkningen. På motsvarande sätt redovisas elderivat och de valutaterminer som används för elhandel samt elcertifikat.

Andelar redovisas under omsättningstillgångar och utgörs av externt förvärvade innehav i bostadsrättsföreningar. Dessa har värderats till verkligt värde där verkligt värde utgörs av bedömt försäljningsvärde. Vid avyttring av andelar redovisas intäkten som Intäkt försäljning bostadsrätter och den sålda andelens bokförda värde som Kostnad försäljning bostadsrätter.

Lånefordringar och kundfordringar

I denna kategori ingår hyres- och kundfordringar, likvida medel, lånefordringar samt övriga fordringar. Dessa värderas till upplupet anskaffningsvärde. Upplupet anskaffningsvärde bestäms utifrån den effektivränta som beräknades vid anskaffningstidpunkten. Kundfordrans förväntade löptid är kort, varför värdet redovisas till nominellt belopp utan diskontering. Kund- och lånefordringar redovisas till det belopp som beräknas inflyta, det vill säga efter avdrag för osäkra fordringar. Likvida medel redovisas till nominellt värde. Kundfordringarna utgörs i huvudsak av hyresfordringar samt kundfordringar avseende elförsäljning. Övriga fordringar utgörs i huvudsak av reversfordringar relaterade till fastighetsaffärer.

Finansiella tillgångar som kan säljas

Finansiella tillgångar som kan säljas omfattar icke-derivata tillgångar som är tillgängliga för försäljning. Värdering sker initialt till verkligt värde, normalt anskaffningsvärde. Justeringen till verkligt värde av dessa instrument redovisas i övrigt totalresultat i resultaträkningen och i balansräkningen som långfristiga värdepappersinnehav. Utdelningar, ränteintäkter och nedskrivningar redovisas i resultaträkningen.

Finansiella skulder som redovisas till upplupet anskaffningsvärde

Lån från kreditinstitut och leverantörer samt övriga skulder värderas till upplupet anskaffningsvärde. Wallenstams skulder utgörs i huvudsak av skulder till kreditinstitut samt rörelseskulder såsom leverantörsskulder. Skulder med löptid över tolv månader redovisas som långfristiga, övriga som kortfristiga. Merparten av Wallenstams skulder har en kortare kapitalbindning än tolv månader och redovisas som kortfristiga. Checkräkningskredit hänförs till låneskulder under kortfristiga skulder. Lånen upptas

i svenska kronor och redovisas i balansräkningen på likviddagen till verkligt värde med avdrag för transaktionskostnader vid första redovisningstillfället.

Omsättningstillgångar

Immateriella omsättningstillgångar

Immateriella omsättningstillgångar består av elcertifikat vilka enligt IAS 38 initialt redovisas till anskaffningsvärde. Efter att en immateriell omsättningstillgång redovisats för första gången redovisas den löpande till omvärderat värde motsvarande verkligt värde vid omvärderingstidpunkten. Elcertifikaten erhåller Wallenstam från Energimyndigheten i egenskap av producent av el i förnybara energikällor.

Elcertifikat erhålles vederlagsfritt i takt med att certifikatberättigad el produceras. Upparbetade certifikat värderas till verkligt värde vid erhållandetidpunkten och omvärderas därefter till marknadsvärdet enligt balansdagens spotpris. Priset sätts genom bud från marknadens aktörer via Svensk Kraftmäklare. Inköpta certifikat redovisas initialt till anskaffningskostnad och omvärderas därefter kvartalsvis. Wallenstams energiproduktion genererar ett överskott av elcertifikat. Upparbetade elcertifikat redovisas som en intäkt under Förvaltningsresultat naturenergi. I samband med elförsäljning uppstår ett åtagande att leverera in elcertifikat till respektive lands myndighet. Detta åtagande redovisas som en kostnad och en skuld. Kostnaden per certifikat utgörs av senaste redovisat värde, enligt omvärderingsmetoden för immateriella rättigheter.

Likvida medel

Wallenstams likvida medel utgörs av kassa- och bankmedel samt kortfristiga placeringar med kortare löptid än tre månader. Dessa tillgångar bedöms vara omsättningsbara omgående med en försumbar risk för värdeförändringar vilket medför att redovisat värde motsvarar verkligt värde. I förekommande fall redovisas utnyttjad checkräkningskredit som upplåning bland kortfristiga skulder.

Eget kapital

Eget kapital i koncernen fördelas enligt följande: Aktiekapital motsvarar moderbolagets aktiekapital. Övrigt tillskjutet kapital består av 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 egna aktier redovisas som en minskning av balanserade vinstmedel inklusive relaterade återköpskostnader. Utbetalad utdelning till moderbolagets aktieägare redovisas som en minskning av eget kapital efter det att årsstämman fattat beslut.

Skulder och finansiella skulder

En skuld tas upp när motparten presterat och en avtalsenlig skyldighet att betala föreligger, även om faktura inte mottagits. En skuld tas bort ur balansräkningen när avtalet fullgjorts eller på annat sätt utsläcks. Klassificeringen avgör värderingen av skulden, det vill säga om skulden värderas till verkligt värde eller till upplupet anskaffningsvärde. De finansiella skulderna klassificeras i följande kategorier:

NOT 1. Koncernens redovisningsprinciper, fortsättning

- Finansiella skulder värderade till verkligt värde via resultaträkningen. Här redovisas koncernens derivat till verkligt värde för vilka säkringsredovisning inte tillämpas. För dessa har verkligt värde fastställts till nivå 2 enligt IFRS 13. Förändringar i verkligt värde redovisas i årets resultat.
- Andra finansiella skulder, lån från kreditinstitut och leverantörer samt övriga skulder värderas till upplupet anskaffningsvärde. Merparten av Wallenstams skulder har en kortare kapitalbindning än tolv månader och redovisas som kortfristiga.

För ytterligare information, se ovan avsnitt Finansiella instrument.

Avsättningar

En avsättning redovisas när koncernen har en legal eller informell förpliktelse till följd av tidigare händelser, där det är sannolikt att ett utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera åtagandet, och beloppet kan beräknas på ett tillförlitligt sätt. Som avsättning redovisas det belopp som förväntas krävas för att reglera förpliktelsen. Redovisade avsättningar utgörs av avsättning för uppskjuten skatt, pensioner, avgångsvederlag, garantiåtaganden i samband med ombyggnation i sålda fastigheter och i förekommande fall bedömt belopp för risker i tvister. I enlighet med IFRIC 21 skuldförs fastighetsskatt i sin helhet då förpliktelsen uppstår, vilket sker den 1 januari årligen.

Avsättning för uppskjuten skatt

Avsättning för uppskjuten skatt beräknas enligt balansräkningsmetoden på alla temporära skillnader som uppkommer mellan redovisade och skattemässiga värden på tillgångar och skulder. Uppskjutna skattefordringar och uppskjutna skatteskulder värderas i balansräkningen till nominella belopp och enligt de skatteregler och skattesatser som är beslutade eller aviserade per balansdagen. Undantag görs dock för temporära skillnader som uppkommit vid första redovisningen av tillgångar och skulder som utgör tillgångsförvärv. För dessa redovisas ingen uppskjuten skatt. Detta innebär att det finns en skatteskuld som förfaller till betalning den dag tillgången eller skulden realiserar. I Wallenstam finns huvudsakligen fyra poster där det föreligger temporära skillnader som utgör grund för redovisning av uppskjuten skatt – fastigheter, vindkraftverk, värdeförändringar derivatinstrument samt underskottsavdrag. Uppskjuten skatteskuld består främst av en temporär skillnad mellan fastigheternas redovisade värde och deras skattemässiga värde.

Uppskjuten skattefordran avseende avdragsgilla temporära skillnader och underskottsavdrag redovisas i den mån det är sannolikt att den kommer att kunna användas mot framtida vinster och därmed medföra lägre skatteutbetalningar. För värdeförändring finansiella derivatinstrument redovisas en uppskjuten skattefordran eller uppskjuten skatteskuld beroende på om marknadsvärdena för tillfället utgör en skuld eller en tillgång. Vid förändring av de nämnda balansposterna förändras således även den uppskjutna skatteskulden/-fordran vilket redovisas i resultaträkningen som uppskjuten skatt. Det finns inga tidsmässiga begränsningar för koncernens underskott och i princip samtliga underskottsavdrag i koncernen är värderade.

I balansräkningen nettoredovisas uppskjuten skattefordran och uppskjuten skatteskuld om dessa gäller samma skatteverk (land).

Ersättningar till anställda

Ersättningar till anställda redovisas i takt med att de anställda har utfört tjänster i utbyte mot ersättningen.

Avsättning för pensioner

Pensionerna finansieras vanligen genom betalningar till försäkringsbolag där betalningarna fastställs utifrån periodiska aktuariella beräkningar.

Koncernen har både förmånsbestämda och avgiftsbestämda pensionsplaner. En avgiftsbestämd pensionsplan är en pensionsplan enligt vilken koncernen betalar fasta avgifter till ett försäkringsbolag. En förmånsbestämd pensionsplan är en pensionsplan som inte är avgiftsbestämd, utan istället utgår från storleken på pensionsförmånen som en anställd erhåller efter pensionering, vanligen baserat på en eller flera faktorer såsom ålder, tjänstgöringstid och lön. Som avgiftsbestämda pensionsplaner klassificeras de planer där företagets förpliktelse är begränsad till de avgifter företaget åtagit sig att betala. I sådant fall beror storleken på den anställdes pension på de avgifter som företaget betalar till ett försäkringsbolag och den kapitalavkastning som avgifterna ger. Följaktligen är det den anställda som bär den aktuariella risken (att ersättningen blir lägre än förväntat) och investeringsrisken (att de investerade tillgångarna kommer att vara otillräckliga för att ge de förväntade ersättningarna). Företagets förpliktelser avseende avgifter till avgiftsbestämda planer redovisas som en kostnad för koncernen i den takt de intjänats.

Wallenstams pensionsförpliktelser utgörs av avgiftsbestämd pension, utan några andra förpliktelser från bolaget än att under anställningstiden erlagga en årlig premie. Detta innebär att den anställda efter avslutad anställning har rätt att själv bestämma under vilken tid de tidigare avgiftsbestämda inbetalningarna och avkastning därpå, tas ut som pension. Undantag finns dock för de personer som omfattas av förmånsbestämda ITP-planer med fortlöpande betalningar till Alecta inom ITP 2. Enligt Redovisningsrådets UFR 10 bedöms förutsättningar för att redovisa en ITP 2-plan som finansieras genom försäkring i Alecta som en förmånsbestämd plan saknas, varför denna plan ska redovisas som avgiftsbestämd enligt IAS 19. Årets avgifter för pensionsförsäkringar som är tecknade i Alecta uppgår till totalt 6,6 Mkr (6,2). Alectas överskott kan fördelas till försäkringstagarna eller de försäkrade. Alectas överskott i form av den senaste preliminära officiella konsolideringsnivån uppgick till 153 % (144). Den kollektiva konsolideringsnivån utgörs av marknadsvärdet på Alectas tillgångar i procent av försäkringsåtaganden beräknade enligt Alectas försäkringstekniska beräkningsantaganden. Avgifterna redovisas som personalkostnader i takt med intjänandetiden.

Syntetiskt optionsprogram till personal

Redovisning av aktierelaterade ersättningar redovisas enligt IFRS 2. I september 2013 erbjöds samtliga tillsvidareanställda syntetiska optioner. Syntetiska optioner till anställda värderas på balansdagen enligt Black & Scholes värderingsmodell. Vid ett maxutfall baserat på aktuellt antal utställda optioner och att en aktiekurs om 80 kr per aktie nås som stängningskurs minst 5 dagar under en 30 dagarsperiod, ger det en kostnad för bolaget om cirka 139 Mkr. Med anledning av att sannolikheten för programmets inträdande vid ett tidigare skede än slutdatum

NOT 1. Koncernens redovisningsprinciper, fortsättning

(31 maj 2019) ökat avsevärt har bedömts att den sålda köpoptionens värde, med tak 80 kr, är 0 Mkr. Volatiliteten beräknas som den framtida bedömda volatiliteten under optionernas kvarvarande löptid. Värdeförändringar redovisas i posten Orealiserad värdeförändring syntetiska optioner. Bolagets kostnad för sociala avgifter på initialt identifierade förmånsvärden redovisades vid tecknandet av optionen som Förvaltnings- och administrationskostnad. Se vidare not 7 för ytterligare detaljer.

Ersättningar vid uppsägning

En avsättning redovisas i samband med uppsägning av personal endast om företaget är förpliktigt att avsluta en anställning före normal tidpunkt eller när ersättningar lämnas som ett erbjudande att uppmuntra frivillig avgång. Avsättning och kostnad redovisas för den tidsperiod under vilken bolaget inte erhåller någon motprestation.

Ställda säkerheter

För koncernens förpliktelser ställs säkerheter i huvudsak i form av pantbrev i fastigheter. För företagscertifikat och obligationer ställs ingen säkerhet. För företagscertifikaten har Wallenstam förbundit sig att ha tillgängliga likviditetsfaciliteter som både vad gäller löptid och sammanlagt nominellt belopp minst motsvarar utestående företagscertifikat.

Eventualförpliktelser

Med eventualförpliktelse avses ett möjligt åtagande som härrör från inträffade händelser och vars förekomst bekräftas endast av en eller flera osäkra framtida händelser eller när det finns ett åtagande som inte redovisas som en skuld eller avsättning på grund av att det inte är troligt att ett utflöde av resurser kommer att krävas.

Förändringar i svenska regelverk

Rådet för finansiell rapportering

Förändringar gjorda under 2015 har inte haft någon påverkan på Wallenstams redovisning.

Ändringar av redovisningsprinciper och upplysningar

Nya och omarbetade befintliga standarder, vilka godkänts av EU

NOT 2. Finansiering och finansiella risker

För att optimera villkoren för låneportföljen görs koncernens upplåning i huvudsak med borgen från moderbolaget. Vi har främst traditionella lån med fastighetsinteckningar som säkerhet. Finansiering av vindkraftsparker sker till största delen via obligationsmarknaden. För företagscertifikatprogrammet samt utestående obligationslån ställs ingen säkerhet.

De räntebärande skulderna, som i huvudsak består av traditionell bankupplåning kombinerat med räntederivat, uppgår till 15 153 Mkr (15 078) varav 1 599 Mkr (1 228) är långfristiga. Kortfristig del inkluderar ett företagscertifikatprogram med en ram om 2 Mdr (2).

Per 2015-12-31 uppgick utgående skuld för företagscertifikaten till 1 591 Mkr (1 441). Utöver banklån och certifikatprogram har Wallenstam även lånat kapital på obligationsmarknaden som en delfinansiering för vindkraftsbolagen. Wallenstam AB emitterade i juni 2014 två obligationer till en löptid om tre år, förfall 2017, varav en obligation om 400 Mkr med rörlig ränta

Nya eller ändrade standarder och nya tolkningar som trätt i kraft 2015 har inte medfört någon påverkan på Wallenstams finansiella rapportering.

Nya standarder samt förändring i standarder vilka trätt i kraft 2015

De standarder som trätt i kraft under 2015 och som potentiellt kan komma att påverka Wallenstams framtida redovisning är IFRS 3 Rörelseförvärv, IFRS 13 Värdering till verkligt värde och IAS 40 Förvaltningsfastigheter.

IFRS 3 har tydliggjorts avseende undantagen från tillämpningen och omfattar inte redovisning av ingående samarbetsarrangemanget i de finansiella rapporterna. IFRS 13 tydliggör undantaget för värderingen av portföljer. Ändringarna i IAS 40 har inneburit ett förtydligande i sambandet mellan IAS 40 och IFRS 3 vilket i praktiken innebär att när ett företag gör bedömningen om en förvärvad förvaltningsfastighet är ett rörelseförvärv eller ett förvärv av en tillgång eller grupp av tillgångar ska det ske utifrån reglerna i IFRS 3 Rörelseförvärv.

Nya standarder och tolkningar vilka träder i kraft 2016

Följande standarder har ändrats och ändringen kommer att träda i kraft från och med 2016:

- IAS 1 Utformning av finansiella rapporter (Väsentlighetsprincipen),
- IAS 16 Materiella anläggningstillgångar och IAS 38 Immateriella anläggningstillgångar (Förtydligande avseende tillåtna metoder för avskrivning),
- IAS 16 Materiella anläggningstillgångar och IAS 41 Jord och skogsbruk (Producerande växter),
- IAS 19 Ersättningar till anställda (Förmånsbestämda planer: avgifter från anställda),
- IAS 27 Separata finansiella rapporter (Kapitalandelsmetod i separata finansiella rapporter),
- IFRS 11 Samarbetsarrangemang (Förvärv av andelar i gemensamma verksamheter).

De kommande ändringarna i standarderna kommer att påverka Wallenstams resultat och balansräkning i begränsad omfattning, eller inte alls.

(STIBOR 3M + 110 punkter) och en obligation om 200 Mkr med fast ränta till 2,125 %. Wallenstam AB emitterade i mars 2015 en grön obligation om 500 Mkr till en löptid om fyra år, förfall 2019, med rörlig ränta (STIBOR 3M + 110 punkter). Obligationslånen är behäftade med kovenanter, se Finansieringsrisk och kovenanter.

FINANSIELLA RISKFAKTORER

Wallenstam är genom sin verksamhet, utöver verksamhets- och omvärldsrisker, exponerad för olika finansiella risker såsom ränte-, likviditets-, valuta- och finansieringsrisk. Dessa risker uppstår i koncernens redovisade finansiella instrument såsom likvida medel, räntebärande fordringar, kundfordringar, leverantörskulder, upplåning samt derivat.

FINANSIELL RISKHANTERING

För att minimera riskerna arbetar Wallenstam med en aktiv riskhantering. Riskhanteringen sköts av finansavdelningen enligt den

NOT 2. Finansiering och finansiella risker, fortsättning

finanspolicy som prövas årligen och som fastställts av styrelsen. Policyn beskriver finansieringsverksamhetens syfte, organisation och ansvarsfördelning samt regelverk för den finansiella riskhanteringen. Finanspolicyns övergripande mål utgår från uppdraget 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

Wallenstams finansverksamhet är centraliserad till moderbolagets finansfunktion och fungerar som en internbank med ansvar för upplåning, cash management och finansiell riskhantering. Wallenstam eftersträvar en balans mellan bra avkastning på eget kapital och en acceptabel risknivå. Vår finanspolicy fastställs av styrelsen och prövas årligen. Den syftar till att begränsa bolagets finansiella risker som i huvudsak utgörs av ränte-, refinansierings- och likviditetsrisk. Inom finansfunktionen finns instruktioner, system och arbetsfördelning i syfte att uppnå en god intern kontroll och uppföljning av verksamheten. Större finansieringslösningar ska godkännas av styrelsen och styrelsen informeras vid varje styrelsemöte om finansiella frågor.

I enlighet med IFRS 13 ska upplysas om verkligt värde för vissa tillgångar och skulder även då de inte värderas till verkligt värde i balansräkningen. Wallenstam har lån hos de svenska storbankerna. Enligt Wallenstams finanspolicy får en enskild bank som mest svara för 50% av finansieringen för att garantera riskspridning i relation till finansörerna. Wallenstams kapitalbindning var vid utgången av året 9 månader (7). Wallenstam har ett diversifierat fastighetsbestånd med ungefär lika andel bostäder som kommersiella ytor. I kombination med bolagets utveckling över tid vilken varit stabil finns ingen förväntan om någon snar väsentlig förändring av motpartsrisk, och därmed lånekostnaderna, för Wallenstamkoncernen. Verkligt värde på koncernens kreditkulder bedöms i allt väsentligt motsvara redovisad skuld.

LIKVIDITETSRIK

En likviditetsrisk innebär en situation där likvida medel för betalning av åtaganden inte kan säkerställas. Wallenstam prioriterar en låg belåningsgrad vilken ger en högre handlingsfrihet att fullfölja beslutade investeringar och betalningsåtaganden. Likviditetsprognoser uppdateras löpande. Som likvida medel definieras kassa och kortfristiga placeringar. I tillgängliga likvida medel inkluderas i tillägg till ovan även beviljade, outnyttjade byggnadskreditiv samt övriga kreditfaciliteter. Koncernens likviditetsrisk begränsas genom att sträva efter att vid varje tillfälle ha en likviditet motsvarande minst tre månaders kända nettoutbetalningar.

Koncernen hade per 2015-12-31 långfristiga, outnyttjade lånelöften i form av byggnadskreditiv 215 Mkr (887), outnyttjade checkräkningskrediter 631 Mkr (583), backup för företagscertifikatprogrammet om 1 000 Mkr (0) samt likvida medel om 41 Mkr, det vill säga totalt 1 887 Mkr i outnyttjade faciliteter.

Med tanke på nuvarande ränteläge används positiva kassaflöden från den löpande verksamheten för att amortera skulder.

FINANSIERINGSRIK OCH KOVANANTER

Finansieringsrisk motsvaras av att svårigheter kan föreligga att erhålla finansiering för verksamheten vid en given tidpunkt. Wallenstam arbetar aktivt för att nå en låg refinansieringsrisk i förhållande till prissättning på marknaden. Det vill säga bästa möjliga finansnetto inom givna riskramar. Koncernen har ett långsiktigt

samarbete med de stora svenska affärsbankerna. Målet är att ha finansiering från minst tre av de stora svenska affärsbankerna och en låneportfölj med spridda förfall och en relevant löptid i förhållande till prissättning. Refinansieringsrisken ska begränsas genom att koncernen alltid ska ha god framförhållning vid refinansieringsförhandlingar.

Styrelsen fastställer löpande nivån för kapitalbindning i låneportföljen. Ledningen upprättar löpande prognoser för koncernens likviditet på basis av förväntade kassaflöden. Koncernen strävar efter att ha en låneportfölj med spridda kreditförfall samt möjliggör amorteringar.

För de räntebärande skulderna i form av traditionell bankupplåning har vi främst fastighetsinteckningar som säkerhet. Obligationslånen är behäftade med kovanter som innebär att belåningsgraden i koncernen ej får överstiga 75 %, att räntetäckningsgraden för en rullande 12-månadersperiod ej ska understiga 1,5 gånger samt att huvudägare är oförändrad. För företagscertifikaten har Wallenstam förbundit sig att vid varje tidpunkt ha tillgängliga likviditetsfaciliteter som både vad gäller löptid och sammanlagt nominellt belopp minst motsvarar utestående företagscertifikat. Utestående företagscertifikat uppgick på balansdagen till 1 591 Mkr och tillgängliga likviditetsfaciliteter till 1 887 Mkr.

Låneavtalens förfallostruktur

	2015-12-31		2014-12-31	
	Belopp, Mkr	Andel, %	Belopp, Mkr	Andel, %
0-3 mån	2 437	16	4 799	32
3 mån-1år	11 107	73	9 006	60
1-2 år	600	4	175	1
2-3 år	447	3	931	6
3-4 år	500	3	-	-
4-5 år	-	-	97	1
5-6 år	-	-	-	-
6-7 år	-	-	-	-
>7 år	62	0	70	-
	15 153	100	15 078	100

Utöver ovanstående finns övriga skulder som även innefattar leverantörsskulder, vilka normalt har en förfallotid på 30 dagar, samt räntederivatinstrument med negativt värde om 815 Mkr (1 003).

RÄNTERISK

Med ränterisk avses hur förändringar i räntenivån påverkar koncernens finansnetto och värdet på finansiella instrument vid förändrade marknadsräntor. Wallenstams låneportfölj består av lån med olika löptider och fördelning från olika kreditgivare. För att få en stabil räntekostnadsutveckling är en bra balans mellan en lång räntebindningstid som ger stabilitet och en kort som normalt ger den lägsta räntekostnaden viktig. Utifrån finanspolicyn arbetar vi aktivt med räntebindning för att uppnå en över tiden bra genomsnittlig räntenivå.

Koncernens genomsnittliga räntebindningstid ska ligga inom intervallet 24–48 månader. Koncernen eftersträvar en jämn fördelning av lånekonverteringar under året.

Räntederivat används för riskspridning samt i syfte att skydda den underliggande portföljen. Vi använder finansiella instrument, ränteswapar, i syfte att begränsa ränterisker i låneportföljen samt för att på ett flexibelt sätt kunna påverka låneportföljens räntebindningstid. Upplåning sker normalt med kort räntebindning och för att uppnå önskad räntebindningsstruktur används ränteswapar. Derivatinstrument används således i riskminimerande syfte och ska vara kopplade till en underliggande exponering.

NOT 2. Finansiering och finansiella risker, fortsättning

Koncernen har för närvarande derivatinstrument som redovisas i kategorin finansiella tillgångar och skulder värderade till verkligt värde via resultaträkningen. Som räntekostnad redovisas motsvarande betalda räntor och som värdeförändring derivatinstrument årets nettovärdeförändring av utestående derivatskuld. Räntederivaten värderas genom diskontering av framtida kassaflöden med utgångspunkt från observerbara marknadsräntor.

Genomsnittlig ränta, vilken beaktar effekterna av ingångna swapavtal, uppgick på balansdagen till 2,22 % (2,56). Genomsnittlig effektiv ränta för räkenskapsåret uppgick till 2,32 % (2,82) och belåningsgraden på balansdagen till 45 % (49).

Den genomsnittliga räntebindningstiden var 39 månader (43). Med den fördelning av räntebindningstider som gäller vid ingången av 2016 med beaktande av effekter av ingångna ränteswapavtal skulle en förändring av ränteläget med en procentenhet i början av året påverka Wallenstams räntekostnader med cirka 67 Mkr (65), vilket motsvarar cirka 9 % (11) av Wallenstams kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital.

Ränteförfallostruktur

	2015-12-31		2014-12-31	
	Belopp, Mkr	Medelränta %	Belopp, Mkr	Medelränta %
0-3 mån*	6 100	1,58	6 135	2,39
3 mån-1år	898	1,32	888	1,27
1-2 år	800	2,79	300	3,21
2-3 år	500	2,99	800	2,79
3-4 år	530	3,05	500	2,99
4-5 år	1 000	2,66	530	3,05
5-6 år	1 100	3,10	1 000	2,66
6-7 år	1 500	2,48	1 100	3,10
7-8 år	1 475	2,71	1 500	2,48
8-9 år	650	3,40	1 475	2,71
> 9 år	600	2,45	850	3,20
	15 153	2,22	15 078	2,56

* Lån med ett ränteförfall inom tre månader har en snittränta om 0,44 % (1,16), 1,58 % (2,39) innefattar effekten av swapavtal och fasträntelån som förfaller inom tremånadersperioden.

Vägda genomsnittliga räntesatser på lån med beaktande av effekt av derivatinstrument uppgick för året till:

%	2015	2014
Lån	2,32	2,82
Checkräkningskredit	1,24	1,81

Räntekostnad på skulder till kreditinstitut beräknas att uppgå till i storleksordningen 355 Mkr (461) för år 2016.

KREDITRISK

Wallenstams kreditrisker kan i huvudsak hänföras till utestående kund-/hyresfordringar, reversfordringar, likvida medel samt finansiella derivatavtal. Förluster på kund-/hyresfordringar och reversfordringar uppstår när kunder försätts i konkurs eller av andra skäl inte kan fullfölja sina betalningsåtaganden. Riskerna begränsas genom att Wallenstam arbetar främst med etablerade kunder med dokumenterad betalningsförmåga och konkurrenskraftig verksamhet. I enlighet med Wallenstams riktlinjer krävs, i de fall motpartens betalningsförmåga bedöms som osäker, en bankgaranti, borgensförbindelse eller förskottshyra vid nyuthyrning av kommersiella lokaler. Wallenstam har en stor riskspridning i kontraktportföljen med cirka 1 800 kommersiella kontrakt och 12 000 bostads- och parkeringskontrakt.

Beaktat löptiden på Wallenstamkoncernens hyreskontrakt och kunders relativa betydelse är koncernens exponering mot enskilda kunders kreditrisk begränsad.

Wallenstams tio största lokalhyresgäster motsvarar cirka 9 % (9) av Wallenstams bedömda helårsvärde. Hyresintäkterna är i allt väsentligt baserade på avtal och fasta hyresersättningar, då omsättningsbaserad hyra endast förekommer i mycket begränsad omfattning. Nedan redogörs för såväl hyreskontraktens löptid och kontraktens storlek för lokalhyresgästerna som bostäders andel av totala kontraktens och intäkternas betydelse.

Maximal kreditrisk motsvarar bokfört värde revers-, kund- samt övriga kortfristiga fordringar inkl. upplupna intäkter, vilka totalt uppgår till 708 Mkr (618), där ställda säkerheter finns för reversfordringar, 252 Mkr (420).

Hyreskontraktens löptider

	Antal kontrakt	Mkr bedömt helårsvärde	Totalt, %
2016	711	172	11
2017	471	182	11
2018	312	175	11
2019	170	116	7
2020-	124	192	12
Summa lokaler	1 788	837	52

Vakanta objekt	375	61	4
Bostäder och parkering	12 159	717	44
Totalt	14 322	1 615	100

Hyreskontraktens storlek

	Antal kontrakt	Mkr bedömt helårsvärde	Totalt, %
Över 5 Mkr	21	178	11
4,0-5,0 Mkr	9	41	3
3,0-4,0 Mkr	20	71	4
2,0-3,0 Mkr	39	94	6
1,0-2,0 Mkr	122	168	10
0,5-1,0 Mkr	198	140	9
Under 0,5 Mkr	1 379	145	9
Summa lokaler	1 788	837	52

Vakanta objekt	375	61	4
Bostäder och parkering	12 159	717	44
Totalt	14 322	1 615	100

Reversfordringar uppgår till 598 Mkr (420) varav 243 Mkr (-) förfaller inom tre månader, 113 Mkr (-) inom 3-12 månader, 16 Mkr (243) inom 1-5 år och 225 Mkr (177) efter fem år. Övriga finansiella instrument såsom kundfordringar och kortfristiga fordringar förfaller i huvudsak inom tre månader från balansdag.

ÖVRIGA FINANSIELLA RISKER ELPRISRISK

Priset på el har en påverkan på verksamhetens resultat. Då Wallenstam är nettoproducent av el på årsbasis medför en nedgång av elpriset en negativ resultat effekt. Elpriset påverkas av en rad olika faktorer som till exempel konjunkurläge och väder. Förändringar i elpriset påverkar värdet av ingångna såväl som nya kontrakt. För att skydda verksamheten och minska påverkan av marknadens rörelser använder sig koncernen av finansiella terminskontrakt för att säkra intäkter från framtida elförsäljning och elproduktion i enlighet med den energipolicy som styrelsen har fastställt. Energipolicyn innebär att upphandling får göras för maximalt fem år framåt. Även försäljning av elcertifikat säkras med terminskontrakt i enlighet med denna policy.

NOT 2. Finansiering och finansiella risker, fortsättning

VALUTARISK

Valutarisk avser risk för påverkan på koncernens resultat och finansiella ställning till följd av förändrade valutakurser. Koncernen har inga lån i utländsk valuta och utsätts därför inte för någon valutarisk i samband med upplåning. Wallenstam utsätts för valutarisker både genom valutakursförändringar av framtida betalningsflöden (transaktionsexponering) och avseende omvärdering av nettotillgångar i utländska dotterbolag (omräknings-exponering).

Vid köp eller försäljning av varor eller tjänster i utländsk valuta som överstiger ett värde av 10 MSEK ska valutasäkring om minst 70 % av investeringsbeloppet göras i samband med avtalstecknande. Vad gäller löpande valutasäkringar för elhandel i EUR får utestående valutasäkringar vid var tid maximalt uppgå till en volym motsvarande ett prognostiserat årligt nettoflöde av koncernens produktion och förbrukning.

TRANSAKTIONSRELATERAD VALUTAEXPONERING

Koncernens transaktionsrelaterade valutaexponering uppstår dels vid inköp av byggelement, dels vid handel med el hos Nord Pool Spot och via Nasdaq OMX Commodities eftersom dessa transaktioner sker i EUR. För att minimera den ekonomiska påverkan av valutamarknadens rörelser på koncernens resultat, använder sig koncernen av valutaterminer för att säkra dessa flöden i enlighet med den valutapolicy som styrelsen har fastställt.

OMRÄKNINGSEXPONERING

Wallenstamkoncernen är utsatt för en begränsad omräknings-exponering från konsolideringen av dotterbolagen i Norge. Dessa rapporterar finansiell ställning i lokal valuta som omräknas till svenska kronor vilket leder till en omräkningsdifferens då tillgångar och skulder räknas om till balansdagens kurs medan poster tillhörande resultaträkningen omräknas till genomsnittskursen under året.

FINANSIELLA DERIVATINSTRUMENT

Finansiella derivatinstrument redovisas till verkligt värde enligt IAS 39. För att fastställa verkligt värde används marknadsräntor för respektive löptid och valutakurser, så som de noteras på marknaden på bokslutsdagen. Ränteswappar värderas genom att framtida kassaflöden diskonteras till nuvärde medan instrument med optionsinslag värderas till aktuellt återköpspris. Per 31 december 2015 uppgick marknadsvärdet i ränte-, el- och valuta-derivatportföljen till -846 Mkr (-1 020) där verkligt värde är fastställt enligt nivå 2, IFRS 13.

	2015-12-31		2014-12-31	
	Tillgångar	Skulder	Tillgångar	Skulder
Långfristiga derivatinstrument				
Ränteswapkontrakt	-	-809	27	-986
Elderivat och valutatermin	-	-13	-	-7
Summa	-	-822	27	-993
Kortfristiga derivatinstrument				
Ränteswapkontrakt	15	-20	-	-44
Elderivat och valutatermin	-	-19	-	-10
Summa	15	-39	-	-54
Summa derivatinstrument	15	-861	27	-1 047

Förfallostruktur finansiella derivatinstrument

	2015-12-31	2014-12-31
0-3 mån	-6	-23
3 mån-1 år	-18	-31
1-5 år	-232	-173
>5 år	-590	-793
Summa	-846	-1 020

Den totala värdeförändringen under året på derivat uppgår till 165 Mkr (-854). Samtliga ränte-, valuta- och elderivat har värderats till verkligt värde och redovisats i resultaträkningen.

Enligt koncernens energipolicy ska den säkrade volymen för elproduktionen inte överstiga 70 % av koncernens genomsnittliga elproduktion för respektive månad och löptiden i prissäkringarna får spänna över en tidsperiod på upp till fem år. Efter godkännande av vd för Wallenstam AB får dock den säkrade volymen uppgå till 100 %. Vidare ska den säkrade volymen för Svensk NaturEnergis elförbrukningskunder inte överstiga löptiden eller volymen av de underliggande kontrakt som Svensk NaturEnergi AB avtalat om med koncernens kunder. Volymen får inte för någon kontraktslängd överstiga den högsta förväntade timförbrukningen under respektive period.

Enligt koncernens finanspolicy ska koncernens genomsnittliga räntebindningstid ligga inom intervallet 24-60 månader och i stor utsträckning hanteras med hjälp av räntederivat. Tillåtna instrument för hantering av ränterisk är: ränteswappar, förlängningsbara ränteswappar (ränteswap + swaption), FRA, caps samt floors i kombination med caps (så kallad collar) samt performance-swappar. Tillåtna motparter är: svenska banker samt utländska banker med etablerad verksamhet i Sverige.

En finansiell tillgång och en finansiell skuld kvittas och redovisas med ett nettobelopp i balansräkningen endast när det föreligger en legal rätt att kvitta beloppen samt att det föreligger avsikt att reglera posterna med ett nettobelopp eller att samtidigt realisera tillgången och reglera skulden. Wallenstams samtliga avtal för finansiella instrument såsom exempelvis ränteswappar och valutaterminer är redovisade brutto eftersom det inte föreligger några rättsligt bindande avtal om netting. Wallenstam har inte identifierat några inbäddade derivat som ska skiljas från sina värddkontrakt och redovisas separat.

Vid värdering av derivat till verkligt värde görs ingen justering för motpartsrisk i form av Credit Value Adjustment (CVA) och Debt Value Adjustment (DVA).

RÄNTESWAPPAR

De nominella beloppen avseende koncernens utestående ränteswappar per den 31 december 2015 uppgick till 8 255 Mkr (8 355). Per den 31 december varierar de fasta swapräntorna vilka betalas till bankerna från 1,3850 – 4,6875 (0,3300 – 4,6875). De rörliga swapräntorna, vilka erhålls från bankerna, motsvarar STIBOR 3M. I räntederivatportföljen ingår räntederivat med optionsinslag vilka uppgår till nominellt 500 Mkr (900). Vid förfall kan dessa på kreditgivarens initiativ ombildas till ränteswappar inom ränteintervallet 1,49 % – 2,50 % (1,49 – 2,50).

Känslighetsanalys kassaflöde före skatt*

Mkr	2015	2014
Förändring av låneräntan 1 procentenhet (årsbasis)	67	65
Euro/SEK 50 öre	0	1
Elpris 5 öre	9	6

*Efter beaktande av utfall från ingångna derivatavtal. Ovanstående motsvarar totalt 59 Mkr (56) efter skatt.

NOT 3. Klassificering av finansiella instrument

Mkr	Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde i Resultaträkningen		Lånefordringar och kundfordringar		Finansiella tillgångar som kan säljas		Summa		Resultaträkningen
	Verkligt värde								
	151231	141231	151231	141231	151231	141231	151231	141231	
Finansiella tillgångar									
Reversfordran	-	-	598	420	-	-	598	420	Ränteintäkter
Andelar	28	25	-	-	-	-	28	25	Kostnader försäljning bostadsrätter
Andra värdepappersinnehav	7	9	21	21	42	59	70	89	Finansnetto, Övrigt totalresultat
Räntederivat	15	27	-	-	-	-	15	27	Värdeförändringar derivat
Kundfordringar	-	-	16	19	-	-	16	19	Hyresintäkter
Övriga kortfristiga fordringar	-	-	94	38	-	-	94	38	-
Likvida medel	-	-	41	56	-	-	41	56	-
Summa finansiella tillgångar	50	61	770	554	42	59	862	674	

Mkr	Finansiella skulder värderade till verkligt värde i Resultaträkningen		Finansiella skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde		Summa		Resultaträkningen
	Verkligt värde						
	151231	141231	151231	141231	151231	141231	
Finansiella skulder							
Övriga långfristiga skulder	75	43	2	11	77	54	Administrationskostnader
Räntederivat	829	1 030	-	-	829	1 030	Värdeförändringar derivat
Elderivat	32	17	-	-	32	17	Värdeförändringar derivat
Räntebärande skulder	-	-	15 153	15 078	15 153	15 078	Räntekostnader
Leverantörsskulder	-	-	166	152	166	152	Drift och administration
Upplupna kostnader	-	-	170	195	170	195	Drift och administration
Övriga kortfristiga skulder	-	-	170	107	170	107	Drift och administration
Summa finansiella skulder	936	1 090	15 661	15 543	16 597	16 633	

För alla finansiella instrument som värderas till verkligt värde skall enligt IFRS 13 anges hur verkligt värde har bedömts samt hur detta värde klassificeras i relation till tre olika värdegrupper. De olika värderingsnivåerna definieras enligt:

- Noterade priser (ojusterade) på aktiva marknader för identiska tillgångar eller skulder (nivå 1).
- Andra observerbara data för tillgången eller skulden än noterade priser inkluderade i nivå 1, antingen direkt (d.v.s. som priser) eller indirekt (d.v.s. härledda från priser) (nivå 2).
- Data för tillgången eller skulden som inte baseras på observerbara marknadsdata (icke observerbara indata) (nivå 3).

Samtliga derivatinstrument värderade till verkligt värde i balansräkningen är hänförliga till nivå 2 i IFRS 13. Innehav i noterade bolag värderade till verkligt värde är hänförliga till nivå 1. Andelar avseende externt förvärvade innehav i bostadsrättsföreningar samt innehav i onoterade bolag värderas till verkligt värde och är hänförliga till nivå 3.

Det har inte skett någon förändring eller överföring för något instrument mellan de olika värdenivåerna under 2015.

BESKRIVNING AV VÄRDERINGSTEKNIKER NIVÅ 2 OCH 3

Värdering av skulder till kreditinstitut jämte derivatinstrument som klassas inom nivå 2 baseras på uppgifter från respektive ansvarig bank. Detsamma gäller investering som hålls till förfall. Beträffande uppgift om elderivat erhålles marknadsuppgifter från Nord Pool och kategoriseras till nivå 2. Övriga skulder värderas till upplupet anskaffningsvärde vilket motsvarar nominellt värde med tillägg för tillkommande eller avgående värderingsposter.

NOT 4. Segmentsrapport

Wallenstams fastigheter ägs och förvaltas av helägda dotterbolag och är koncentrerade till städerna Göteborg och Stockholm. Wallenstam är även en producent och leverantör av förnybar energi genom Svensk NaturEnergi.

Verksamheten bedrivs i affärsområdena Region Göteborg, Region Stockholm samt Svensk NaturEnergi. I övrigt segmentet redovisas de administrativa stödfunktionernas verksamhet och i elimineringskolumnen elimineras de koncerninterna transaktionerna.

Rörelsesegment rapporteras på ett sätt som överensstämmer med den interna rapportering som lämnas till den högste verkställande beslutsfattaren, Wallenstams vd.

Mkr	2015						2014					
	Region Göteborg	Region Stockholm	Svensk Natur-Energi	Övrigt	Elimi-nering	Totalt	Region Göteborg	Region Stockholm	Svensk Natur-Energi	Övrigt	Elimi-nering	Totalt
Resultaträkning												
Hysesintäkter	1 105	434	-	17	-7	1 549	1 100	457	-	17	-8	1 566
Driftkostnader	-268	-142	-	-9	-	-419	-275	-155	-	-9	-	-439
Elintäkter	-	-	258	-	-258	0	-	-	237	-	-237	-
Elkostnader	-	-	-210	-	210	0	-	-	-194	-	194	-
Driftnetto	837	292	48	8	-55	1 130	825	302	43	8	-51	1 127
Förvaltnings- och administrationskostnader	-110	-75	-32	-10	39	-188	-112	-80	-35	-2	42	-187
Finansnetto	-197	-21	-33	-52	33	-270	-218	-14	-38	-116	38	-348
Förvaltningsresultat	530	196	-17	-54	17	672	495	208	-30	-110	29	592
Förvaltningsresultat naturenergi	-	-	-	-	-5	-5	-	-	-	-	-25	-25
Försäljningsresultat bostadsrätter	8	206	-	-3	-	211	4	222	-	-	-	226
Realisationsresultat vattenkraftstillgångar	-	-	-29	-	-	-29	-	-	0	-	-	0
Realiserad värdeförändring förvaltningsfastigheter	79	99	-	-	-	178	56	176	-	-	-	232
Resultat före orealiserade värdeförändringar och nedskrivningar	617	501	-46	-57	12	1 027	555	606	-30	-110	4	1 025
Orealiserad värdeförändring förvaltningsfastigheter	1 357	1 147	-	3	-	2 507	664	165	-	-	-	829
Orealiserad värdeförändring finansiella instrument och elcertifikat	-	-	-12	189	-12	165	-	-	-3	-847	-4	-854
Orealiserad värdeförändring syntetiska optioner	-	-	-	-31	-	-31	-	-	-	-20	-	-20
Nedskrivning anläggnings-tillgångar	-	-	-250	-	-	-250	-	-	-350	-	-	-350
Resultat före skatt	1 974	1 648	-308	104	0	3 418	1 219	771	-383	-977	-	630
Balansräkning												
Förvaltningsfastigheter	20 932	10 562	-	596	-	32 090	19 328	8 590	-	563	-	28 481
Vindkraftverk	-	-	1 366	-	-	1 366	-	-	1 770	-	-	1 770
Pågående arbete bostadsrätter	-	32	-	-	-	32	-	601	-	-	-	601
Ofördelade tillgångar	-	-	-	-	-	1 118	-	-	-	-	-	905
Summa tillgångar	20 932	10 594	1 366	596	0	34 606	19 328	9 191	1 770	563	-	31 757
Eget kapital	-	-	-	-	-	15 102	-	-	-	-	-	12 883
Lån	9 558	1 756	1 203	2 636	-	15 153	8 014	1 497	1 280	4 287	-	15 078
Ofördelade skulder	-	-	-	-	-	4 351	-	-	-	-	-	3 796
Summa eget kapital och skulder	9 558	1 756	1 203	2 636	0	34 606	8 014	1 497	1 280	4 287	-	31 757
Investeringar	833	1 069	-	-	-	1 902	895	1 004	250	-	-	2 149

NOT 5. Hyresintäkter

Mkr	2015	2014
Bostäder, parkering	723	745
Lokaler	826	821
Summa hyresintäkter	1 549	1 566

Förändring av hyresintäkter mellan 2014 och 2015

Hyresintäkter enligt resultaträkning	1 566	1 578
Hyresförändring befintliga fastigheter	32	39
Nyproduktion	55	32
Förvärvade fastigheter	28	41
Sålda fastigheter	-132	-124
Hyresintäkter enligt resultaträkning	1 549	1 566

Justering till aktuellt helårsvärde		
Vakanser och tomställningar	72	63
Hyresvärde 31 december	1 621	1 629

Koncernens hyresintäkter utgörs uteslutande av intäkter till fast avtalade hyresnivåer.

Se även not 2 för ytterligare information avseende hyreskontrakt.

NOT 6. Drift-, förvaltnings- och administrationskostnader

I driftkostnader ingår kostnader för bland annat el, vatten, värme, fastighetsskötsel, renhållning, reparationer, tomträttsavgäld och fastighetsskatt. En del av driftkostnaderna vidarefaktureras till hyresgästerna i form av tillägg till hyran.

Mkr	2015	2014
Driftkostnader		
Uppvärmningskostnader	73	80
Övriga driftkostnader	156	165
Underhållskostnader	114	116
Tomträtt/arrende	13	13
Fastighetsskatt	63	65
Summa	419	439

Mkr	2015	2014
Driftkostnad kr/kvm		
Uppvärmningskostnader	69	75
Övriga driftkostnader	147	154
Underhållskostnader	108	108
Tomträtt/arrende	12	13
Fastighetsskatt	60	61
Summa	396	411

Mkr	2015	2014
Förvaltnings- och administrationskostnader		
Avskrivning anläggningstillgångar	8	7
Marknadsföringskostnader	28	25
Övriga externa tjänster och kostnader	24	24
Personalkostnader*	169	173
Lokalkostnader, hyra anläggningstillgångar, kontorsmaterial	36	31
Övriga kostnader	11	15
Summa	276	275
<i>*Inkluderar kostnad syntetiskt optionsprogram</i>	31	20

Till följd av den höga uthyrningsgraden är direkta kostnader hänförliga till fastigheter som inte genererat intäkter endast marginella.

NOT 7. Löner, andra ersättningar och sociala kostnader

Mkr	2015					2014				
	Grundlön	Förmåner	Rörliga ersättn.	Sociala kostnader	Pensionskostnader	Grundlön	Förmåner	Rörliga ersättn.	Sociala kostnader	Pensionskostnader
Styrelsens ordförande	0,7	-	-	0,2	-	0,7	-	-	0,2	-
Styrelseledamöter	0,6	-	-	0,2	-	0,6	-	-	0,2	-
Totalt styrelsearvode	1,3	-	-	0,4	-	1,3	-	-	0,4	-
Vd i moderbolaget	4,3	0,6	-	2,2	1,7	4,3	0,5	1,0	2,6	1,6
Vice vd:ar 3 personer (3)	7,6	0,4	-	2,9	2,6	9,2	0,6	3,0	5,0	3,2
Andra ledande befattningshavare 3 personer (3)	3,5	0,1	-	1,5	1,6	3,1	0,1	-	1,4	1,5
Övriga anställda	104,0	3,2	-	36,3	14,7	100,2	3,4	-	33,1	13,6
Summa	119,4	4,3	0,0	42,9	20,6	118,1	4,6	4,0	42,5	19,9

Ersättningar

Till vd har utgått lön och bostadsförmån om sammanlagt 4,9 Mkr (5,8). För verksamhetsåret 2015 har ingen rörlig ersättning utgått (1).

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 2015 till ordinarie årsstämma 2016 arvode om 1 330 kkr (1 290), varav 670 kkr (650) till styrelsens ordförande Christer Villard, 240 kkr (235) till vice ordförande Ulrica Jansson Messing och övriga ledamöter (Anders Berntsson, Agneta Wallenstam och Erik Åsbrink) 140 kkr (135) vardera. Inga ytterligare ersättningar till styrelsen har utgått utöver vad årsstämman beslutat.

NOT 7. Löner, andra ersättningar och sociala kostnader, forts.

Pensioner och avgångsvederlag

För vd har bolaget pensionsförsäkring med årlig premie om 35 % av bruttolön inklusive bostadsförmån jämte en efterlevandepensionsförsäkring motsvarande en premiekostnad om 96 kkr för 2015. Vidare har bolaget tecknat livförsäkringar för vd för att säkerställa efterlevandepension i händelse av dödsfall under anställningstid. Detta åtagande fullgörs genom inbetalning till en premiebestämd försäkring för vilken kostnaden under 2015 uppgick till totalt 73 kkr. Om vd lämnar sin anställning skall en uppsägningstid om sex månader iakttas. Vid uppsägning av vd från bolagets sida gäller en uppsägningstid om sex månader. Vd, eller hans efterlevande i händelse av dödsfall, har vid anställningens upphörande rätt att köpa aktuell tjänstebostad till 1,33 x taxeringsvärdet vid försäljningstidpunkten.

Bolaget har vid utgången av året två vvd:ar vilka var tre under första halvåret 2016. Övriga ledande befattningshavare utgörs av CFO & IR-ansvarig, kommunikationsdirektör och finansdirektör. Pensioner för vvd:ar och övriga ledande befattningshavare utgörs i enlighet med ersättningspolicyn av avgiftsbestämd pension. För fullgörande av pensionsförmåner för övriga ledande befattningshavare har bolaget tecknat pensionsförsäkringar motsvarande 35 % respektive 30 % av kontrakterad lön. Uppsägningstiden är sex månader. Avseende vvd:ar och övriga ledande befattningshavare utgår avgångsvederlag med 18 månader vid uppsägning från bolagets sida. För de vvd:ar som har tjänstebostad föreligger rätt att förvärva dessa till aktuellt marknadsvärde vid försäljningstidpunkten. Vid sjukfrånvaro har ledande befattningshavare liksom övrig personal, med avdrag för vad som kan erhållas från Försäkringskassan, rätt till 90 % av fasta månadslönen dag 2–90 och 75 % av fasta lönen dag 91–365.

Pensionsålder för vd är 65 år och övriga ledande befattningshavare är 65–67 år såvida inte enskild överenskommelse träffas.

AKTIERELATERADE ERSÄTTNINGAR TILL KONCERNLEDNING OCH ÖVRIGA ANSTÄLLDA

Optionsprogram 2013–2019*

Samtliga tillsvidareanställda fick i september 2013 erbjudande om att utan vederlag erhålla syntetiska optioner. Optionsprogrammet löper fram till 31 maj 2019 och innebär att personalen får ta del av den värdetillväxt som skapas. 194 anställda utnyttjade erbjudandet och erhöll vardera 20 000–100 000 syntetiska optioner. Vd respektive vvd:ar erhöll 100 000 syntetiska optioner och övriga ledande befattningshavare totalt 180 000 stycken. Under 2015 har ytterligare 143 000 syntetiska optioner ställts ut. Optionerna värderas enligt Black & Scholes värderingsmodell. Viktiga indata i modellen är: aktiepriset per balansdagen 68 kr, lösenpris 52,50 kr med tak om 80 kr, aktieprisets förväntade volatilitet på 22 %, optionernas löptid till och med 2019-05-31, förväntad utdelning 1,25 kr och årlig riskfri ränta om -0,09 %. Volatiliteten beräknas som den framtida bedömda volatiliteten under optionernas kvarvarande löptid.

Med anledning av att sannolikheten för programmets inträdande vid ett tidigare skede än slutdatum (31 maj 2019) ökat bedömer vi att den sålda köpoptionens värde, med tak 80 kr, är 0 Mkr (23) och köpta köpoptionens värde, med lösenkurs om 52,50 kr, är -75 Mkr (-66).

Vid ett maxutfall där alla optioner nyttjas och en aktiekurs om 80 kr per aktie nås, kan som mest uppkomma en kostnad för bolaget om cirka 250 Mkr. Totalt antal utgivna syntetiska optioner uppgår till 5 042 000 st av maximalt 8 000 000 st. Vid ett maxutfall baserat på aktuellt antal utställda optioner ger det en kostnad för bolaget om cirka 139 Mkr. Vid årets slut uppgick utgående skuld till 75 Mkr (43). Årets kostnad uppgår till totalt 31 Mkr (20). Optionsinnehavare har rätt att påkalla lösen av de syntetiska optionerna på slutdagen eller om Wallenstamaktien har en noterad slutkurs överstigande 80 kronor minst fem dagar under en period om 30 dagar.

*Samtliga uppgifter omräknade för den aktiesplit som genomfördes 2015.

Kostnad för syntetiskt optionsprogram

Mkr	2015	2014
Vd	0,6	0,4
Vice vd:ar 3 personer (3)	1,8	1,2
Andra ledande befattningshavare 3 personer (2)	1,1	0,7
Övriga anställda	27,8	18,2
Summa	31,3	20,5

Pensionsförsäkring i Alecta

Årets avgifter för pensionsförsäkringar som är tecknade i Alecta avseende ITP 2 uppgår till 6,6 Mkr (6,2). Alectas överskott kan fördelas till försäkringstagarna och/eller de försäkrade. Vid utgången av 2015 uppgick Alectas överskott i form av den kollektiva konso-lideringsnivån till 153 % (143). Wallenstams andel av totala antalet sparpremier för ITP 2 i Alecta uppgick till 0,03207 %.

NOT 8. Medelantal anställda

2015		2014	
Medelantal anställda	Varav kvinnor	Medelantal anställda	Varav kvinnor
216	121	203	117

Styrelseledamöter och ledande befattningshavare

	2015-12-31		2014-12-31	
	Antal	Varav kvinnor	Antal	Varav kvinnor
Styrelseledamöter	5	2	5	2
Vd, vvd:ar och ledande befattningshavare	7	2	7	2

NOT 9. Upplysningar om närstående

Närståenderelationer

Med närstående avses både juridiska och fysiska personer enligt definitionen i IAS 24.

Wallenstam har beslutat om rutiner för definition av närstående parter, för hanteringen av transaktioner samt för att följa upp närståendeeftal.

Som närstående definieras:

- samtliga bolag inom Wallenstamkoncernen
- styrelseledamöter och företagsledning
- nära familjemedlemmar till styrelseledamöter och företagsledning
- bolag kontrollerade av styrelseledamöter eller företagsledning
- aktieägare som kontrollerar mer än 10 % av aktierna eller rösterna i bolaget

Transaktioner med närstående ska i likhet med övriga transaktioner genomföras på affärsmässiga villkor. Vid transaktionerna ska även särskilt beaktas de riktlinjer som finns för intressekonflikter. För att säkerställa att ingen ovidkommande hänsyn tagits vid ingående av närståendeavtal, beslutar alltid två personer för Wallenstams räkning om avtalet. Dessutom får attestberättigad inte attestera utgifter som gäller den egna personen. Inför upprättandet av årsredovisningen lämnar ledamöter i Wallenstams styrelse och företagsledning en försäkran om huruvida denne eller nära familjemedlemmar under räkenskapsåret ingått några transaktioner som betraktas som närstående transaktioner med bolag inom Wallenstamskoncernen.

Transaktioner med närstående

Moderbolaget har utfört administrativa tjänster för övriga koncernbolag. Intäkterna avseende dessa redovisas som förvaltningsintäkt, se moderbolaget not 2. Moderbolaget har kostnader från övriga koncernbolag avseende el, lokalhyra, inköp restaurangtjänster/mat samt PR med cirka 23 Mkr (22). Moderbolaget hanterar för dotterbolagens räkning låneupphandling och räntederivat.

Personer och bolag som är närstående till styrelseledamöter är hyresgäster samt elkunder. Försäkringstjänster inhandlas av bolag där ledamöter i Wallenstams styrelse liksom medlem i koncernledningen är styrelseledamöter, totalt 5,1 Mkr årlig avgift 2015. Vidare är avtalsenliga pensionsinbetalningar till Alecta närstående, då styrelseledamot i Wallenstam även är ledamot i Alectas styrelse. Arkitekttjänster har inhandlats för 1,1 Mkr från bolag som är närstående till en tidigare vvd och tillika är elkund till Svensk NaturEnergi. Vidare utför bolag där en av Wallenstams styrelseledamöter är närstående entreprenadtjänster motsvarande totalt kontrakterade värden om 221 Mkr. Detta bolag är sedan slutet av 2014 elkund till Svensk NaturEnergi. Vd är delägare (50 %) i Aranea Holding AB. Aranea Holding AB äger genom dotterbolag två stycken vindkraftverk samt 48 % i tillverkaren av innebandyutrustning, Renew Group Sweden AB. Elhandeln för vindkraftverken handläggs av Svensk NaturEnergi AB. Aranea samt Renew är hyresgäster hos Wallenstam till motsvarande årliga hyresvärden om 0,5 Mkr respektive 3,4 Mkr. Båda är också elkunder.

Wallenstams engagemang i miljö- och samhällsansvarsfrågor beskrivs närmare i årsredovisningen på sidorna 24–29. Som ett led i Wallenstams samhällsansvarsarbete bidrar koncernen ekonomiskt till dessa organisationer men också med tid i form av exempelvis styrelsearbete. Genom sådana styrelsepositioner uppkommer närståendeförhållanden med Räddningsmissionen i Göteborg och Barn i Nöd. Under året har Barn i Nöd erhållit 1,8 Mkr i bidrag och Räddningsmissionen i Göteborg 2,5 Mkr i bidrag. Vidare har Wallenstam för Räddningsmissionen i Göteborg tecknat ett generellt borgensåtagande om 12,5 Mkr. Räddningsmissionen hyr lokal av Wallenstam motsvarande cirka 3,7 Mkr i årliga hyresintäkter. Båda är också elkunder till Svensk NaturEnergi. Samtliga transaktioner sker till marknadsmässiga villkor. Utöver årets transaktioner äger Wallenstam sedan tidigare 6,1 % i Exeger Sweden AB där Wallenstams styrelseordförande är styrelseledamot.

NOT 10. Förvaltnings- och administrationskostnader

Förvaltnings- och administrationskostnaderna omfattar koncernens administrativa kostnader såsom personal, kontors-, lokal- och marknadsföringskostnader samt avskrivningar på inventarier. Dessa fördelas och presenteras i resultaträkningen på tre rader: fastighetsförvaltning, fastighetsaffärer samt förvaltningsresultat naturenergi.

Förvaltnings- och administrationskostnader som hänförs till koncernens fastighetsförvaltning uppgår till 188 Mkr (187). Förvaltnings- och administrationskostnader hänförliga till naturenergi uppgår till 32 Mkr (35). Administrationskostnader hänförliga till fastighetstransaktioner ingår i posten försäljnings- och administrationskostnader försäljning förvaltningsfastigheter och uppgår till 21 Mkr (33) och i kostnader försäljning bostadsrätter med 4 Mkr (0).

Wallenstam anlitar Deloitte för revision.

Mkr	2015	2014
Revisionsuppdrag	1,0	0,9
Revisionsnära rådgivning	-	0,1
Skatterådgivning	-	0,1
Övriga uppdrag	-	0,1
Summa	1,0	1,2

NOT 11. Finansiella intäkter och kostnader

Mkr	2015	2014
Finansiella intäkter		
Ränteintäkter omsättningstillgångar	19	16
Utdelning	0	1
Övriga finansiella intäkter	1	0
Summa ränteintäkter	20	17
Finansiella kostnader		
Räntekostnader fastigheter	-288	-362
Räntekostnader energi	-33	-38
Övriga finansiella kostnader	-2	-3
Summa räntekostnader	-323	-403

Under året har 40 Mkr (60) i räntor avseende investeringar i projekt aktiverats. Vid aktivering har den genomsnittliga räntenivån använts, vilken uppgår till 2,3 % (2,8).

Finansnettot inklusive värdeförändringar finansiella derivat-instrument uppgår till -138 Mkr (-1 240), se not 2.

NOT 12. Förvaltnings- och realisationsresultat naturenergi

Mkr	2015	2014
Förvaltningsresultat naturenergi		
Elintäkter	304	280
Elkostnader	-150	-141
Avskrivningar	-94	-91
Förvaltnings- och administrationskostnader naturenergi	-32	-35
Finansiella kostnader naturenergi	-33	-38
Summa förvaltningsresultat naturenergi	-5	-25
Resultat från försäljning anläggningstillgångar	-29	0
Summa realisationsresultat anläggningstillgångar	-29	0

NOT 13. Intäkter och kostnader försäljning bostadsrätter

Mkr	2015	2014
Intäkter försäljning bostadsrätter		
Intäkter från försäljning av nyproducerade bostadsrättsandelar	1 096	965
Intäkter från försäljning av förvärvade bostadsrättsandelar	107	90
Summa intäkter försäljning bostadsrätter	1 203	1 055
Kostnader försäljning bostadsrätter		
Anskaffningskostnad nyproducerade bostadsrättsandelar inklusive försäljningsomkostnader	-913	-758
Anskaffningskostnad förvärvade bostadsrättsandelar inklusive försäljningsomkostnader	-79	-71
Summa kostnader försäljning bostadsrätter	-992	-829
Försäljningsresultat bostadsrätter	211	226

NOT 14. Värdeförändring förvaltningsfastigheter

Värdeförändringar förvaltningsfastigheter redovisas i resultaträkningen fördelat på Realiserad värdeförändring förvaltningsfastigheter samt Orealiserad värdeförändring förvaltningsfastigheter.

Realiserad värdeförändring består av skillnaden mellan erhållen ersättning efter avdrag försäljningskostnader vid genomförd fastighetsförsäljning i jämförelse med senaste föregående fastställda värdering.

Orealiserad värdeförändring baseras på skillnad mellan beräknat verkligt värde baserat på genomförda interna värderingar och senast föregående bokförda värde. Interna värderingar görs kvartalsvis. För ytterligare information om värdering av förvaltningsfastigheter se not 17.

Fördelning värdeförändring förvaltningsfastigheter

Mkr	2015	2014
Försäljningsintäkt sålda fastigheter	2 129	2 349
Redovisat värde för sålda fastigheter	-1 921	-2 059
Investeringar i sålda fastigheter	-4	-7
Orealiserad värdeförändring förvaltningsfastigheter	2 507	829
Summa värdeförändring förvaltningsfastigheter	2 711	1 112
<i>Orealiserad värdeförändring förvaltningsfastigheter</i>		
Avkastningsvärdeförändring	1 616	223
Kapitalisering av driftnettoförändring	278	428
Värdeförändring till följd av avtal om försäljning	157	63
Framtida investeringsbehov	-267	-31
Värdeförändring större genomförda ombyggnationer	84	-
Nybyggnation	639	146
Orealiserad värdeförändring förvaltningsfastigheter	2 507	829
Realiserad värdeförändring förvaltningsfastigheter	204	283
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	2 711	1 112

Under 2015 har Wallenstam sålt fastigheter till ett värde som i genomsnitt efter beaktande av årets investeringar översteg värdering med 11 % (14).

NOT 15. Skattekostnad/intäkt

Gällande skattesats för aktiebolag i Sverige är 22 % (22). Skatten i resultaträkningen fördelas på två poster, aktuell samt uppskjuten skatt. Aktuell skatt beräknas på bolagets skattepliktiga resultat, vilket skiljer sig från det redovisade resultatet. Detta beror främst på möjligheten att:

- nyttja skattemässiga avskrivningar
- nyttja skattemässigt avdrag för vissa ombyggnationer på fastigheter vilka aktiveras redovisningsmässigt
- koncernens befintliga skattemässiga underskottsavdrag
- sälja fastigheter på ett skatteeffektivt sätt

Den aktuella skatten, dvs. betald skatt, som uppkommer trots koncernens skattemässiga underskott beror på avsaknad av skattemässiga koncernbidragsmöjligheter till vissa dotterbolag.

Uppskjuten skatt beräknas enligt balansräkningsmetoden på alla temporära skillnader som uppkommer mellan redovisade och skattemässiga värden på tillgångar och skulder. Uppskjuten skattefordran avser till övervägande del värdet av underskottsavdrag i koncernbolag. Uppskjuten skatteskuld avser skillnader mellan redovisade värden respektive skattemässiga restvärden på koncernens fastigheter. Uppskjutna skattefordringar och uppskjutna skatteskulder värderas i balansräkningen till nominella belopp enligt de skatteregler och skattesatser som är beslutade.

Summan av den redovisade skatten i resultaträkningen avviker från nominell skatt i de fall det finns redovisade intäkter och kostnader som inte är skattepliktiga alternativt ej avdragsgilla eller p g a andra skattemässiga justeringar, vilket främst är hänförligt till att avyttring av dotterbolag ej är skattepliktigt.

Skatt redovisad i resultaträkningen

Mkr	2015	2014
Aktuell skatt	-1	-1
Uppskjuten skatt	-663	-44
Summa skatt	-664	-45

Skillnad mellan koncernens redovisade skatt och skatt baserad på gällande skattesats, 22 % (22)

Mkr	2015	2014
Redovisat resultat före skatt	3 418	630
Skatt enligt gällande skattesats	-752	-139
Skatteeffekt av:		
Ej avdragsgilla kostnader	-10	-8
Ej skattepliktiga intäkter	0	0
Ej avdragsgilla nedskrivningar	-	0
Justering skatt föregående år	-7	-154
Reverserade nedskrivningar	3	3
Ej skattepliktigt resultat avyttrade fastigheter	116	251
Förvärv av bolag	-12	2
Pensionsåtagande tryggt via kapitalförsäkring	1	1
Ej värderade underskott	-3	-2
Övriga poster	0	1
Skatt på årets resultat i resultaträkningen	-664	-45

Skatteposter som redovisas i övrigt totalresultat

Mkr	2015	2014
Uppskjuten skatt hänförlig till:		
Värdeförändringar omräkningsdifferenser	3	0
Summa skatteposter redovisade i övrigt totalresultat	3	0

Fördelning av uppskjuten och aktuell skatt

Mkr	2015		2014	
	Underlag aktuell skatt	Underlag uppskjuten skatt	Underlag aktuell skatt	Underlag uppskjuten skatt
Resultat före skatt	3 418		630	
Skattemässigt avdragsgilla:				
Ombyggnationer	-301	301	-227	227
Avskrivningar	-229	229	-225	225
Överavskrivningar	-172	172	-25	25
Nedskrivningar och reverseringar	99	-111	13	-26
Försäljning fastigheter	535	-1 063	352	-1 495
Orealiserad värdeförändring, fastigheter	-2 507	2 507	-829	829
Orealiserad värdeförändring, finansiella derivatinstrument	-165	165	854	-854
Realiserad värdeförändring, finansiella derivatinstrument	-8	8	-8	8
Omvärdering elcertifikat	-7	7	5	-5
Övriga ej avdragsgilla kostnader	45	-5	35	-5
Övriga koncernmässiga justeringar	-16	16	-2	1
Förvärv av bolag	-1	56	-	-11
Justering skatt tidigare år	-	30	-	701
Löpande skattemässigt resultat	691	2 312	573	-380
Årets förändring av underskottsavdrag	-686	686	-569	569
Skattepliktigt resultat	5	2 998	4	189
Årets skatt	-1	-660	-1	-42
Ej värderade underskott	-	-3	-	-2
Årets skatt i resultaträkningen	-1	-663	-1	-44

NOT 16. Immateriella anläggningstillgångar

Immateriella tillgångar avser aktiverade kostnader för programvaror.

Mkr	2015-12-31	2014-12-31
Ingående anskaffningsvärden	36	33
Årets investeringar	10	3
Årets försäljningar/utrangeringar	-1	-
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	45	36
Ingående avskrivningar	-29	-26
Årets avskrivningar	0	-3
Årets försäljningar/utrangeringar	-2	-
Utgående ackumulerade avskrivningar	-31	-29
Bokfört värde vid årets slut	14	7

NOT 17. Förvaltningsfastigheter

Mkr	2015-12-31	2014-12-31
Redovisat värde vid årets början	28 481	28 079
Årets förvärv	1 270	42
Omklassificering från BRF till följd av förvärv	-	76
Årets byggnationer	1 757	1 513
Årets försäljningar	-1 925	-2 059
Orealiserade värdeförändringar	2 507	829
Summa redovisat värde	32 090	28 481

Aktiverade räntor under året uppgår till 40 Mkr (29). Den genomsnittliga räntesatsen uppgår till cirka 2,3 % (2,8).

NOT 17. Förvaltningsfastigheter, forts.

Taxeringsvärden

Mkr	2015-12-31	2014-12-31
Byggnad	7 580	7 002
Mark	3 430	3 279
Tomträtt	1 955	2 649
Summa taxeringsvärde	12 965	12 930

Investeringsåtaganden

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

Mkr	2015-12-31	2014-12-31
Investeringar	1 407	1 002

Värdering

Wallenstam redovisar förvaltningsfastigheterna till ett bedömt marknadsvärde. En fullständig värdering görs för varje fastighet i samband med kvartals- och årsboksut av ett internt värderings-team. Värderingen görs enligt en avkastningsvärdering, vilket innebär att varje enskild fastighets driftnetto divideras med direktavkastningskravet för den aktuella fastigheten. Olika direktavkastningskrav har använts för olika marknader och för olika typer av fastigheter.

Som underlag för bedömning av fastigheternas värde beaktas bl.a:

- Analys av genomförda och icke genomförda fastighetsaffärer.
- Bedömning av direktavkastningskrav 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.

Vid varje värderingstillfälle justeras beräkningen för de fall väsentliga förändringar i underliggande faktorer skett, såsom direktavkastningskrav, hyresnivå, uthyrningsgrad, effekter av kontrakterade försäljningar och färdigställda ombyggnationer. Verkligt värde för nyproduktion av hyresrätter fastställs som anskaffningsvärde med tillägg av en andel av kalkylerat övervärde vid färdigställandetidpunkt i relation till byggnationens färdigställandegrad vilken i sin tur baseras på nedlagda kostnader.

Mark- och byggrätter, på detaljplanerad mark, värderas till marknadsvärde. Verkliga värden som hänförs till nivå 2 avseende mark och byggrätter har beräknats med hjälp av jämförelser av försäljningspriser. Försäljningspriser på jämförbara byggnader i omedelbar närhet har justerats för skillnader i väsentliga egenskaper, såsom egendomens storlek. Mest betydande indata i denna värdering är pris per kvadratmeter.

Det verkliga värdet på förvaltningsfastigheterna ska enligt IFRS 13 hänföras till någon av värderingsnivåerna 1, 2 eller 3. Wallenstams bedömning är att fastighetsvärdering befinner sig på värderingsnivå 3.

Principen för värdering har varit oförändrat sedan implementeringen av IAS /IFRS.

Wallenstams värderingsmodell

- + Hyresvärde*
- Generell vakans om 3 % i det kommersiella beståndet
- Driftkostnader inklusive fastighetsskatt, exklusive administration
- = Driftnetto
- ÷ Direktavkastningskravet 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 baseras på förväntade hyresnivåer 2016.

Driftnetto

Driftnettoförbättringen är delvis hänförlig till högre hyror i jämförbart bestånd och delvis till sänkta driftkostnader. Wallenstams bostadsbestånd är fullt uthyrt och årets hyresförhandlingar resulterade i en genomsnittlig höjning för 2015 på 1,0 % i Göteborg, samt 1,4 % i Stockholm. Hyresnivåerna för Wallenstams lokaler har i jämförbart bestånd ökat med cirka 0,8 % mot föregående år, främst som en effekt av indexuppräknningar.

Grunder för att fastställa förväntade direktavkastningskrav

Direktavkastningskravet är olika för olika fastigheter beroende på marknader och typer av fastigheter. Avkastningsvärderingen görs uppdelat på bostads- och lokalyta med olika direktavkastningskrav på respektive yta. Analyser och jämförelser görs mot aktuell prisstatistik för liknande objekt. 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 fastighetstransaktioner i relevanta områden. Fastigheter som genomgår en omfattande ombyggnad värderas initialt till värde före ombyggnad samt därefter med beaktande av nedlagda kostnader för ombyggnadsprojektet då detta bedöms motsvara marknadsvärde. När byggnaden färdigställs eller när avgörande förutsättningar som hyresnivå och driftnetto med rimlig säkerhet kan fastställas, beräknas verkligt värde åter enligt ovanstående avkastningsbaserade värderingsmodell. Avdrag utifrån avkastningsvärdet görs för bedömt framtida investeringsbehov.

Direktavkastningskrav förvaltningsfastigheter

Ort	Fastighetstyp	2015-12-31, %	2014-12-31, %
Stockholm	Bostäder	3,00 - 4,00	3,25 - 4,25
Göteborg	Bostäder	3,00 - 4,75	3,25 - 4,75
Göteborg	Kommersiella lokaler	4,50 - 8,50	4,75 - 8,50

Antaganden per fastighetskategori

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

Fastighetstyp	Ort	Genomsnittligt direktavkastningskrav	
		2015-12-31, %	
Bostäder	Göteborg	3,4	
Bostäder	Stockholm	3,6	
Kommersiella fastigheter		5,3	
Genomsnittligt direktavkastningskrav bostäder		3,5	
Genomsnittligt direktavkastningskrav kommersiellt bestånd		5,3	

Känslighetsanalys

Verkligt värde är en bedömning av ett sannolikt försäljningspris på marknaden vid en viss värderingstidpunkt. Det verkliga priset kan dock endast fastställas när en transaktion är genomförd och betald. För att visa på osäkerheten kring uppskattningar av ett marknadsvärde anges ofta ett värdeintervall som normalt brukar anges till +/- 5–10 %. Detta kan dock variera beroende bland annat på marknadssituation, fastighetens standard och investeringsbehov. Wallenstam har per den 31 december 2015 värderat förvaltningsfastigheterna till 32 090 Mkr (28 481) och med ett osäkerhetsintervall om +/- 5–10 % så innebär det att det bedömda verkliga värdet varierar med +/- 1,6 Mdr och +/- 3,2 Mdr vid +/- 5 % respektive +/- 10 %. Vidare så medför en förändring av direktavkastningskravet en väsentlig påverkan på värderingen. Vid 0,25 %-enheters förändring av avkastningskravet förändrar fastigheternas värde med cirka +1,6 respektive -1,8 Mdr vilket motsvarar ett substansvärde om cirka 5 kr per aktie (9 respektive -8).

Fastighetsvärde vid andra direktavkastningskrav

Mkr	2015-12-31	2014-12-31
0,5 %-enhet lägre	36 040	31 762
0,25 %-enhet lägre	33 926	30 015
Vår bedömning	32 090	28 481
0,25 %-enhet högre	30 478	27 122
0,5 %-enhet högre	29 049	25 908

En förändring av hyresintäkterna med +/- 5 % förändrar fastigheternas värde med cirka +/- 1,9 Mdr (1,6).

Fastighetsvärde vid förändrade hyresintäkter

Mkr	2015-12-31	2014-12-31
5 %-enhet högre	33 970	30 110
Vår bedömning	32 090	28 481
5 %-enhet lägre	30 210	26 852

NOT 18. Vind- och vattenkraftverk

Mkr	2015-12-31	2014-12-31
Ingående anskaffningsvärde	2 632	2 425
Omklassificering	-14	-1
Årets investeringar	0	250
Årets försäljningar	-51	-42
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	2 567	2 632
Ingående avskrivningar	-262	-193
Årets avskrivningar	-95	-91
Årets försäljningar	6	22
Utgående ackumulerade avskrivningar	-351	-262
Ingående nedskrivningar	-600	-250
Årets nedskrivningar	-250	-350
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-850	-600
Bokfört värde vid årets slut	1 366	1 770
Framtida investeringsåtagande	27	29

En nedskrivningsprövning baseras på beräkning av nyttjandevärde. Detta värde bygger på kassaflödesprognoser för nyttjandeperioden. Kassaflöden påverkas av kommersiella faktorer som bl.a. marknadstillväxt, konkurrenskraft, priser, marginaler, kostnadsutveckling, investeringsnivåer och rörelsekapitalbindning. Vid diskonteringen tillkommer bedömning av finansiella faktorer som ränteläge, lånekostnader, marknadsrisk, betavärden och skattesatser.

Produktionsvolymen utgår ifrån budget och bedöms i impairmenttestet till normalår i enlighet med senast kända statistik. Elpriset varierar över tid. Som input elpris till värderingsmodellen beräknas ett medelpris av fem års priser baserat på fyra historiska år med utfall och ett framtida år med prognos baserat på styrelsens bästa bedömning utifrån aktuell marknadsdata. Vid värderingstillfället sträcker sig aktuell femårsperiod mellan 2012-01-01 till 2016-12-31. Detta pris ligger till grund för beräkning av kassaflöde för perioden 2016-2020. För den perioden har vidare antagits en genomsnittlig årlig tillväxttakt om 2 % vilket också är det antagande som gjorts för perioden efter 2020 till nyttjandeperiodens utgång.

Återvinningsvärdet motsvarande nyttjandevärdet uppgår till 1 366 Mkr (1 770). Under året har investeringar i vindkraftverk skrivits ned med totalt 250 Mkr (350). Nedskrivningen, som redovisas i resultaträkningen som nedskrivning anläggningstillgångar, är främst en följd av låga marknadspriser för el och elcertifikat. Värdering har skett genom att vindkraftverkens återvinningsvärde identifierats motsvarande nyttjandevärdet med avkastningskrav före skatt motsvarande 7,7 %. Värdering har skett per vindkraftspark vilket motsvarar lägsta kassagenererande enhet. Känslighetsanalyser har genomförts. Totalt omfattas 16 vindkraftsparker och tre projekt av nedskrivningarna.

Aktiverade räntor uppgår till 0 Mkr (5).

NOT 19. Inventarier

Mkr	2015-12-31	2014-12-31
Ingående anskaffningsvärden	82	71
Årets investeringar	5	11
Årets försäljningar/utrangeringar	-3	0
Omklassificering lager	-2	-
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	82	82
Ingående avskrivningar	-32	-27
Årets avskrivningar	-5	-5
Årets försäljningar/utrangeringar	3	0
Omklassificering lager	1	-
Utgående ackumulerade avskrivningar	-33	-32
Bokfört värde vid årets slut	49	50

NOT 20. Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav

Mkr	2015-12-31	2014-12-31
Ingående anskaffningsvärde	103	101
Årets försäljningar	-14	-12
Årets investeringar	13	12
Årets värdeförändring	-2	2
Omklassificering	4	-
Bokfört värde vid årets slut	104	103

Andra långfristiga värdepapper utgörs av Exeger AB 22 Mkr (22), Eolus Vind AB 7 Mkr (9) och övriga andelar 20 Mkr (37) samt 40 Mkr (35) i K-försäkringar pantsatta för framtida åtaganden.

Långfristiga fordringar

Mkr	2015-12-31	2014-12-31
Ingående anskaffningsvärde	440	399
Nya fordringar	82	177
Omklassificeringar till kortfristig	-100	-
Amorteringar	-148	-136
Bokfört värde vid årets slut	274	440

Långfristiga fordringar utgörs främst av reversfordringar. Vägd genomsnittliga effektiva räntesatser på räntebärande långfristiga fordringar uppgick till 2,79 % (3,87). Samtliga långfristiga fordringar följer betalningsplan. Inga nedskrivningsbehov anses föreligga för långfristiga fordringar. Det föreligger inga förfallna långfristiga fordringar.

Fordringar i intressebolag ingår med totalt 21 Mkr (21).

NOT 21. Immateriella omsättningstillgångar

Mkr	2015-12-31	2014-12-31
Elcertifikat		
Redovisat värde vid årets början	69	58
Årets produktion	64	57
Årets makulering avseende egen förbrukning	-5	-4
Årets förvärv	3	1
Årets försäljning	-36	-40
Orealiserade värdeförändringar	5	-3
Bokfört värde vid årets slut	100	69

Elcertifikaten värderas till verkligt värde motsvarande IFRS värdenivå 2.

NOT 22. Pågående arbete bostadsrätter

Mkr	2015-12-31	2014-12-31
Redovisat värde vid årets början	601	970
Byggnationer	145	386
Anskaffningskostnader sålda bostadsrätter	-714	-679
Omklassificering till förvaltningsfastighet till följd av förvärv	-	-76
Summa tillgång pågående bostadsrättsproduktion	32	601

NOT 23. Kundfordringar

Mkr	2015-12-31	2014-12-31
Kundfordringar	23	25
Avgår reservering för värdeminskning i fordringar	-7	-7
Bokfört värde vid årets slut	16	19

Avsättningar för osäkra fordringar

Mkr	2015-12-31	2014-12-31
Avsättningar vid årets början	-7	-10
Konstaterade förluster	0	0
Reservering för befarade förluster	-7	-7
Återförda utnyttjade belopp	7	10
Avsättningar vid årets slut	-7	-7

Förfallna kundfordringar mer än två månader uppgår till 7 Mkr (7).

NOT 24. Övriga fordringar

Mkr	2015-12-31	2014-12-31
Fordringar avseende fastighetsaffärer	0	2
Övrigt	64	16
Reversfordringar	344	1
Bokfört värde vid årets slut	408	19

Övriga fordringar består främst av reversfordringar samt momsfordran på Skatteverket.

NOT 25. Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Mkr	2015-12-31	2014-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	1	1
Förutbetalda driftkostnader	14	15
Upplupna intäkter	16	16
Förutbetalda administrationskostnader	11	15
Upplupen försäkringsersättning	0	2
Förutbetalda kostnader i samband med affärer	6	33
Förutbetalda hyreskostnader	7	7
Upplupna ränteintäkter	14	1
Bokfört värde vid årets slut	69	90

NOT 26. Andelar

Mkr	2015-12-31	2014-12-31
Ingående anskaffningsvärde	25	47
Årets investeringar	43	69
Årets försäljningar	-40	-91
Bokfört värde vid årets slut	28	25

Andelarna består av externt förvärvade innehav i bostadsrättsföreningar.

NOT 27. Likvida medel

Mkr	2015-12-31	2014-12-31
Likvida medel	41	56
Beviljat belopp	800	600
Utnyttjad belopp	-169	-17
Disponibelt belopp checkräkningskredit	631	583
Disponibel likviditet	672	639

Därtill finns beviljade ännu ej nyttjade byggnadskreditiv och kreditfaciliteter om 1 215 Mkr (887).

NOT 28. 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	Totalt antal	Varav aktier i eget förvar	Utestående aktier	Kvotvärde kr
Antal 2014-12-31	34 500 000	305 500 000	340 000 000	6 000 000	334 000 000	0,50
Återköp				2 200 000	-2 200 000	
Antal 2015-12-31	34 500 000	305 500 000	340 000 000	8 200 000	331 800 000	0,50

Aktiekapitalet i Wallenstam AB består av 34 500 000 A-aktier med tio röster vardera, samt 305 500 000 B-aktier med en röst vardera. På balansdagen uppgick antalet återköpta B-aktier till 8 200 000, vilket motsvarar 3,5 % av aktiekapitalet. Under 2015 har 2 200 000 aktier återköpts till en genomsnittkurs om 68,16 kr. Genomsnittskurs samtliga aktier i eget förvar uppgår till 56,30 kr.

Föreslagen utdelning för verksamhetsåret 2015 är 1,50 kr per aktie (1,13). 26 maj 2015 gjordes en aktiesplit 2:1.

Resultat per aktie

Redovisat resultat per aktie har beräknats genom att årets resultat har delats med genomsnittligt antal utestående aktier under året. I koncernen används nettoresultat hänförligt till moderbolag aktieägare vid beräkningen av resultat per aktie.

Specifikation av använda parametrar	2015	2014
Årets resultat exklusive andel hänförligt till innehavare utan bestämmande inflytande, Mkr	2 743	585
Genomsnittligt antal aktier, tusental	333 536	336 400
Resultat per aktie, kr	8,3	1,7

Utspädning förekommer ej.

NOT 29. Uppskjuten skatt

Mkr	2015-12-31		2014-12-31	
	Underlag	Skatt 22 %	Underlag	Skatt 22 %
Uppskjuten skattefordran				
<i>Underskottsavdrag</i>				
Vid årets ingång	3 528	776	4 891	1 076
Årets förändring underskotts-avdrag	-686	-151	-569	-125
Avyttrade underskott	-1	0	-2	0
Förvärvade underskott	17	4	-	-
Ej värderat underskott	-12	-3	-11	-2
Justering skatt tidigare år	3	1	-781	-172
Vid årets utgång enligt balansräkningen	2 849	627	3 528	776
<i>Räntederivat</i>				
Vid årets ingång	1 003	221	158	35
Årets värdeförändring, orealiserat	-189	-42	845	186
Vid årets utgång enligt balansräkningen	814	179	1 003	221
<i>Pensionsåtaganden inkl. löneskatt</i>				
Vid årets ingång	37	8	32	7
Årets förändring	5	1	5	1
Vid årets utgång enligt balansräkningen	42	9	37	8
<i>Aktieinnehav</i>				
Vid årets ingång	1	0	1	0
Årets förändring	1	0	0	0
Vid årets utgång enligt balansräkningen	2	0	1	0
<i>Övriga temporära skillnader</i>				
Vid årets ingång	60	13	250	55
Årets förändring	-20	-4	-20	-5
Justering skatt tidigare år	-	-	-170	-37
Vid årets utgång enligt balansräkningen	40	9	60	13
Vid årets utgång enligt balansräkningen	3 747	824	4 629	1 018

I uppskjuten skattefordran ingår värderade underskottsavdrag om totalt 627 Mkr (776) vilket i princip motsvarar koncernens samtliga svenska underskottsavdrag.

Mkr	2015-12-31		2014-12-31	
	Underlag	Skatt 22 %	Underlag	Skatt 22 %
Uppskjuten skatteskuld				
<i>Fastigheter</i>				
Vid årets ingång	13 255	2 916	13 476	2 964
Årets ombyggnationer	301	66	227	50
Årets avskrivningar	230	51	228	50
Årets överavskrivningar	5	1	-	-
Nedskrivningar och reverseringar	20	4	-2	0
Årets värdeförändring	2 507	552	829	182
Årets återläggning p.g.a. försäljning	-1 063	-234	-1 493	-328
Justering skatt tidigare år	34	7	-	-
Övriga justeringar	-	-	1	0
Skatt undantagen p.g.a. tillgångsförvärv	57	12	-11	-2
Vid årets utgång enligt balansräkningen	15 346	3 375	13 255	2 916

NOT 29. Uppskjuten skatt, forts.

Mkr	2015-12-31		2014-12-31	
	Underlag	Skatt 22 %	Underlag	Skatt 22 %
<i>Vindkraftverk</i>				
Vid årets ingång	751	165	1 015	222
Årets avskrivningar	-1	0	-3	-1
Årets överavskrivningar	167	37	25	6
Årets nedskrivningar	-120	-26	-43	-9
Årets värdeförändring derivat, realiserat	8	2	8	2
Årets värdeförändring derivat, orealiserat	-24	-5	-9	-2
Årets återläggning p.g.a. försäljning	-29	-6	-	-
Omvärdering elcertifikat	7	2	-5	-1
Omvärdering av andelar i utländska dotterbolag	-10	-2	15	3
Övriga justeringar	0	0	-2	0
Justering skatt tidigare år	-	-	-250	-55
Vid årets utgång enligt balansräkningen	749	165	751	165
Netto uppskjuten skatt				
Vid årets ingång	9 377	2 063	9 159	2 014
Årets förändring	2 971	653	218	49
Vid årets utgång enligt balansräkningen	12 348	2 716	9 377	2 063

NOT 30. Övriga avsättningar

Mkr	2015-12-31	2014-12-31
Kapitalvärde av pensionsåtaganden	40	35
Övriga avsättningar	0	1
Bokfört värde vid årets slut	40	36

NOT 31. Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Mkr	2015-12-31	2014-12-31
Upplupna lönekostnader	33	34
Upplupna räntekostnader	45	48
Upplupna driftkostnader	44	46
Upplupna administrationskostnader	28	44
Förutbetalda hyresintäkter	150	142
Upplupna kostnader brf-produktion, eftermarknad	21	-
Upplupna kostnader i samband med fastighetsaffärer	0	23
Bokfört värde vid årets slut	321	337

NOT 32. Ställda säkerheter

Mkr	2015-12-31	2014-12-31
Fastighetsinteckningar avseende fastighetsbundna krediter	14 107	14 474
Pensionsåtagande	40	35
Vindkraftverk	71	675
Spärrade bankmedel	7	1
Summa ställda säkerheter	14 225	15 185

NOT 33. Eventualförpliktelser

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 åtaganden om investeringar i vindkraftverk om 27 Mkr (29) samt garantiförbindelse Fastigo 3 Mkr (2).

NOT 34. 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 realisationsresultat vid försäljning av tillgångar då dessa ej är likviditetspåverkande.

Investeringsverksamheten har justerats för ännu ej betalda investeringar.

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

Mkr	2015	2014
Ej kassaflödespåverkande justeringsposter		
Realisationsresultat fastigheter, brf-projekt och lägenheter	-417	-492
Reversering av nedskrivningar	-	-14
Realiserat resultat försäljning övriga tillgångar	30	0
Avskrivningar	102	97
Övriga justeringar	-27	-8
Summa	-312	-417

NOT 35. Företagsförvärv och försäljning av bolag

Under året förvärvade Wallenstam ett antal fastigheter "satt på bolag". Samtliga transaktioner bedömdes utgöra tillgångsförvärv. På motsvarande sätt har ett antal fastigheter i år liksom föregående år avyttrats. Upplýsningar avseende tillgångsförvärv och försäljningar av fastigheter framgår av not 17.

NOT 36. Händelser efter balansdagen

Inga händelser av väsentlig betydelse för bolagets ställning har inträffat efter rapportperiodens utgång.

MODERBOLAGETS RESULTATRÄKNING

Mkr	Not	2015	2014
Förvaltningsintäkter	2	195	198
Förvaltnings- och administrationskostnader	4, 5, 6, 7	-321	-323
Hysesintäkter		69	57
Driftkostnader	8	-35	-34
Avskrivningar fastigheter	13	-18	-12
Rörelseresultat		-110	-114
Resultat från andelar i koncernföretag	9, 14	486	421
Ränteintäkter och liknande resultatposter	10	529	634
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-652	-728
Orealiserad värdeförändring derivatinstrument		189	-845
Finansnetto		552	-518
Resultat efter finansiella poster		442	-632
Bokslutsdispositioner			
Överavskrivningar		-5	-
Koncernbidrag		-614	-
Skatt på årets resultat	11	-33	-55
Årets resultat		-210	-687
Totalresultat		-210	-687

MODERBOLAGETS BALANSRÄKNING

Mkr	Not	2015-12-31	2014-12-31
TILLGÅNGAR			
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Immateriella anläggningstillgångar	12	14	7
Summa immateriella anläggningstillgångar		14	7
Materiella anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter		1 192	1 114
Inventarier		11	13
Summa materiella anläggningstillgångar		1 203	1 127
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar dotterföretag	14, 15, 16	5 469	5 961
Fordringar hos koncernföretag	3, 14	11 771	11 335
Finansiella derivatinstrument	3, 17	-	27
Andra långfristiga värdepappersinnehav	3, 14	55	70
Uppskjuten skattefordran	21	336	369
Andra långfristiga fordringar	3	1	4
Summa finansiella anläggningstillgångar		17 632	17 766
Summa anläggningstillgångar		18 849	18 900
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Lager	3	1	-
Finansiella derivatinstrument	3, 17	15	-
Övriga fordringar	3	29	0
Kundfordringar	3	1	-
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	3, 18	29	40
Likvida medel	3, 19	22	43
Summa omsättningstillgångar		97	83
Summa tillgångar		18 946	18 983
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
BUNDET EGET KAPITAL			
Aktiekapital	20	170	170
Reservfond		122	122
Summa bundet eget kapital		292	292
FRITT EGET KAPITAL			
Balanserad vinst		5 561	6 773
Årets resultat		-210	-687
Summa fritt eget kapital		5 351	6 086
Summa eget kapital		5 643	6 378
OBESKATTADE RESERVER			
Överavskrivningar		5	-
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Räntebärande skulder	3, 22	1 196	600
Skulder till koncernföretag	3	3 410	3 686
Avsättning för pensioner		40	35
Finansiella derivatinstrument	3, 17	809	986
Övriga skulder	3	75	46
Summa långfristiga skulder		5 530	5 353
KORTFRISTIGA SKULDER			
Räntebärande skulder	3, 22	7 637	7 089
Finansiella derivatinstrument	3, 17	20	44
Leverantörsskulder	3	21	24
Skatteskulder	3	1	-
Övriga skulder	3	8	12
Upplupna kostnader förutbetalda intäkter	3, 23	81	83
Summa kortfristiga skulder		7 768	7 252
Summa eget kapital och skulder		18 946	18 983
STÄLLDA SÄKERHETER	24	4 226	3 844
ANSVARSFÖRBINDELSER	25	6 678	7 602

MODERBOLAGETS FÖRÄNDRING EGET KAPITAL

Mkr	Bundet eget kapital			Fritt eget kapital	Summa eget kapital
	Not 20	Aktiekapital	Reservfond		
Ingående eget kapital 2014-01-01		170	122	7 314	7 606
Årets resultat		-	-	-687	-687
Transaktioner med bolagets ägare					
Utdelning		-	-	-337	-337
Återköp/försäljning egna aktier (inklusive kostnader)		-	-	-204	-204
Utgående eget kapital 2014-12-31		170	122	6 086	6 378
Ingående eget kapital 2015-01-01		170	122	6 086	6 378
Årets resultat		-	-	-210	-210
Transaktioner med bolagets ägare					
Utdelning		-	-	-376	-376
Återköp/försäljning egna aktier (inklusive kostnader)		-	-	-150	-150
Utgående eget kapital 2015-12-31		170	122	5 351	5 643

MODERBOLAGETS KASSAFLÖDESANALYS

Mkr	Not	2015	2014
Kassaflöde från den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		-110	-114
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet	26	71	35
Utdelning från dotterbolag		971	792
Erhållna räntebetalningar och räntebidrag		529	648
Betalda räntor		-652	-738
Kassaflöde före förändring av rörelsekapital		809	623
Förändring av rörelsekapital			
Kortfristiga fordringar		-29	176
Kortfristiga skulder		-6	-21
Förändring av rörelsekapital		116	155
Kassaflöde från den löpande verksamheten		925	778
Kassaflöde från investeringsverksamheten			
Uttag/insatt andelar		7	2
Byggnadsinvesteringar		-93	-237
Försäljning av fastigheter, inventarier och immateriella tillgångar		-	0
Investering av fastigheter, inventarier och immateriella tillgångar		-15	-6
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-101	-241
Kassaflöde från finansieringsverksamheten			
Återköp av egna aktier		-150	-204
Koncernbidrag		-614	-
Utbetald utdelning		-376	-337
Upptagna räntebärande skulder		4 858	3 799
Amortering räntebärande skulder		-3 717	-4 122
Förändring långfristiga fordringar		17	-3
Förändring skulder koncernföretag		-276	81
Förändring fordringar koncernföretag		-436	-9
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-845	-795
Förändring av likvida medel		-21	-258
Likvida medel vid årets början		43	301
Årets förändring		-21	-258
Likvida medel vid årets slut		22	43
Outnyttjad checkkredit vid årets slut		631	583
Disponibel likviditet		653	626

MODERBOLAGETS REDOVISNINGSPRINCIPER OCH NOTER

NOT 1. Redovisningsprinciper

Moderföretaget har upprättat årsredovisningen enligt Årsredovisningslagen (1995:1554) och Rådet för finansiell rapporteringsrekommendation RFR 2 Redovisning för juridisk person.

Skillnader mellan koncernens och moderföretagets redovisningsprinciper

RFR 2 anger att en juridisk person ska tillämpa samma IFRS/IAS som tillämpas i koncernredovisningen så långt detta är möjligt inom ramen för årsredovisningslagen, tryggandelagen och med hänsyn till sambandet mellan redovisning och beskattning. Rekommendationen anger vilka undantag från och tillägg till IFRS som ska göras.

Skillnaderna mellan koncernens och moderföretagets redovisningsprinciper framgår nedan. De efterföljande angivna redovisningsprinciperna för moderföretaget har tillämpats konsekvent på samtliga perioder som presenteras i moderföretagets finansiella rapporter.

Förändringar i svenska regelverk

Rådet för finansiell rapportering

RFR 2, Redovisning för juridiska personer, innehåller anpassningar kopplade till genomförda förändringar i IFRS. Förändringar gjorda under 2015 har inte haft någon påverkan på Wallenstams redovisning.

Klassificering och uppställningsformer

Moderföretagets resultaträkning och balansräkning är uppställda enligt årsredovisningslagens scheman. Skillnaden mot IAS 1 Utformning av finansiella rapporter som tillämpas vid utformningen av koncernens finansiella rapporter är främst redovisning av finansiella intäkter och kostnader, anläggningstillgångar (främst Förvaltningsfastigheter), eget kapital samt förekomsten av avsättningar som egen rubrik i balansräkningen.

Intäkter

Moderbolagets nettoomsättning består av förvaltningstjänster gentemot dotterföretag. Dessa intäkter redovisas i den period de avser. För dotterföretag som är kommanditbolag där moderföretaget är bolagsman erhåller moderföretaget ersättning för utförda förvaltningsinsatser i form av vinstdelning.

Utdelningar

Som intäkt från dotterföretag redovisas erhållna utdelningar under förutsättning att dessa härrör från vinstmedel som intjänats efter förvärvet. Utdelningar som överstiger dessa intjänade vinstmedel betraktas som en återbetalning av investeringen och reducerar andelens redovisade värde.

Förvaltningsfastigheter

Moderbolagets förvaltningsfastigheter värderas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerade planenliga avskrivningar över nyttjandeperioden och med erforderliga nedskrivningar. Planenliga avskrivningar görs med 2 % på byggnader.

Anskaffningsvärdet utgörs av förvärvspris, lagfartskostnader och värdehöjande förbättringsåtgärder. Den ränta som uppkommer under produktionstiden för större ny-, till- eller ombyggnader aktiveras inte av skattemässiga skäl. Endast utgifter som genererar bestående värdehöjning av fastigheterna aktiveras. Ombyggnadskostnader av underhållskaraktär belastar resultatet.

Redovisat värde för förvaltningsfastigheter och inventarier provas beträffande nedskrivningsbehov när händelser eller ändrade förutsättningar indikerar att det redovisade värdet eventuellt inte kommer att kunna återvinnas. Om det finns sådana indikationer och om det redovisade värdet överstiger det förväntade återvinningsvärdet, skrivs tillgångarna ned till återvinningsvärdet.

Andelar i dotterföretag

Andelar i dotterföretag redovisas i moderbolaget till anskaffningsvärdemetoden.

I de fall redovisat värde på andelarna överstiger dotterföretagens verkliga värde, sker nedskrivning som belastar resultaträkningen. I de fall en tidigare gjord nedskrivning inte längre är motiverad sker återföring av denna.

I samband med koncerninterna omstruktureringar kan värdeöverföringar mellan dotterföretag uppkomma varvid justering av bokfört värde på aktier i dotterföretag kan bli aktuellt. Dessa transaktioner redovisas i balansräkningen motsvarande reglerna i RR 1:00 punkt 38.

Finansiella instrument

Moderbolag som omfattas av koncernredovisning skall enligt RFR 2 redovisa vissa finansiella instrument till verkligt värde. Då Wallenstam inte tillämpar säkringsredovisning avseende räntederivat redovisas alla värdeförändringar direkt bland finansiella intäkter och kostnader i resultaträkningen.

Koncernbidrag och aktieägartillskott

Wallenstam AB redovisar erhållna respektive lämnade koncernbidrag som bokslutsdisposition i resultaträkningen.

Aktieägartillskott redovisas hos moderbolaget (givaren) som en ökning av aktiers bokförda värde och hos dotterföretaget (mottagaren) som en ökning av fritt eget kapital. Värdet på de lämnade aktieägartillskotten som aktiverats av moderbolaget provas i enlighet med vad som framgår ovan under Andelar i dotterföretag.

Ansvarsförbindelser

Moderföretagets finansiella garantiavtal består i huvudsak av borgensförbindelser till förmån för dotterföretag. Finansiella garantier innebär att bolaget har ett åtagande att ersätta innehavaren av ett skuldinstrument för förluster som denne ådrar sig på grund av att en angiven gäldenär inte fullgör åtaganden, betalningar, enligt avtalsvillkoren. Ansvarsförbindelser till förmån för dotterföretag, är finansiellt garantiavtal och redovisas i enlighet med RFR 2 Redovisning för juridiska personer, det vill säga de redovisas inte som en avsättning utan istället lämnas upplysning.

Ändrade redovisningsprinciper

Utöver vad som beskrivs på sidorna 80 och 87 får kommande ändring av IAS 38 påverka på moderbolaget så tillvida att aktiverade utvecklingsavgifter kommer omföras till bunden fond från och med 2016.

NOT 2. Förvaltningsintäkter

Moderbolagets intäkter består i huvudsak av ersättning för utförda administrations- och projektledningstjänster till övriga koncernföretag. Av intäkterna utgör 194 Mkr (194) intäkter från koncernbolag.

NOT 3. Finansiella instrument

Moderbolagets uppgift är att i första hand utföra koncerngemensamma tjänster varav en avser arbetet med koncernens externa finansiering. Som ett led i detta svarar moderbolaget för uppläning inklusive säkring av räntor genom räntederivatavtal. Samtliga finansiella förhållanden som beskrivs för koncernen, se koncernens not 2, gäller därför även moderbolaget med undantag för elderivat.

NOT 3. Finansiella instrument, forts

Mkr	Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde i Resultaträkningen		Lånefordringar och kundfordringar		Finansiella tillgångar som kan säljas		Summa		Resultaträkningen
	Verkligt värde		151231	141231	151231	141231	Summa		
	151231	141231					151231	141231	
Finansiella tillgångar									
Andelar dotterbolag	-	-	-	-	5 469	5 961	5 469	5 961	Resultat från andelar i koncernföretag
Fordringar hos koncernföretag	-	-	11 771	11 335	-	-	11 771	11 335	Ränteintäkter
Andra värdepappersinnehav	-	-	-	-	15	35	15	35	Finansnetto, Övrigt totalresultat
Andra långfristiga fordringar	-	-	1	4	-	-	1	4	Finansnetto
Räntederivat	15	27	-	-	-	-	15	27	Värdeförändringar derivat
Övriga kortfristiga fordringar	-	-	32	1	-	-	32	1	-
Likvida medel	-	-	22	43	-	-	22	43	-
Summa finansiella tillgångar	15	27	11 826	11 383	5 484	5 996	17 325	17 406	

Mkr	Finansiella skulder värderade till verkligt värde i Resultaträkningen		Finansiella skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde		Summa		Resultaträkningen
	Verkligt värde		151231	141231	Summa		
	151231	141231			151231	141231	
Finansiella skulder							
Övriga långfristiga skulder	75	43	-	3	75	46	Administrationskostnader
Skulder till koncernföretag	-	-	3 410	3 686	3 410	3 686	Räntekostnader
Räntederivat	829	1 030	-	-	829	1 030	Värdeförändringar derivat
Räntebärande skulder	-	-	8 833	7 689	8 833	7 689	Räntekostnader
Leverantörsskulder	-	-	21	24	21	24	Drift- och administration
Upplupna kostnader	-	-	73	75	73	75	Drift- och administration
Övriga kortfristiga skulder	-	-	9	12	9	12	Drift- och administration
Summa finansiella skulder	904	1 073	12 346	11 489	13 250	12 562	

För alla finansiella instrument som värderas till verkligt värde skall enligt IFRS 13 anges hur verkligt värde har bedömts samt hur detta värde klassificeras i relation till tre olika värdekategorier. De olika värderingsnivåerna definieras enligt:

- Noterade priser (ojusterade) på aktiva marknader för identiska tillgångar eller skulder (nivå 1).
- Andra observerbara data för tillgången eller skulden än noterade priser inkluderade i nivå 1, antingen direkt (d.v.s. som priser) eller indirekt (d.v.s. härledda från priser) (nivå 2).
- Data för tillgången eller skulden som inte baseras på observerbara marknadsdata (icke observerbara indata) (nivå 3).

Samtliga derivatinstrument värderade till verkligt värde i balansräkningen är hänförliga till nivå 2 i IFRS 13. Innehav i noterade bolag värderade till verkligt värde är hänförliga till nivå 1. Andelar avseende externt förvärvade innehav i bostadsrättsföreningar samt innehav i noterade bolag värderas till verkligt värde och är hänförliga till nivå 3. Det har inte skett någon förändring eller överföring för något instrument mellan de olika värdenivåerna under 2015.

BESKRIVNING AV VÄRDERINGSTEKNIKER NIVÅ 2 OCH 3

Värdering av skulder till kreditinstitut jämte derivatinstrument som klassas inom nivå 2 baseras på uppgifter från respektive ansvarig bank. Detsamma gäller investering som hålls till förfall. Övriga skulder värderas till upplupet anskaffningsvärde vilket motsvarar nominellt värde med tillägg för tillkommande eller avgående värderingsposter.

NOT 4. Löner, andra ersättningar och sociala kostnader

Mkr	Grundlön	Förmåner	Rörliga ersättningar	Sociala kostnader	Pensionskostnader
2015					
Styrelsens ordförande	0,7	-	-	0,2	-
Styrelseledamöter	0,6	-	-	0,2	-
Totalt styrelsearvode	1,3	-	-	0,4	-
Vd i moderbolaget	4,3	0,6	-	2,2	1,7
Vice vd:ar, 3 personer	7,6	0,4	-	2,9	2,7
Andra ledande befattningshavare, 3 personer	3,5	0,1	-	1,5	1,6
Övriga anställda	101,6	3,2	-	35,9	14,5
Summa	117,0	4,3	-	42,5	20,5
2014					
Styrelsens ordförande	0,7	-	-	0,2	-
Styrelseledamöter	0,6	-	-	0,2	-
Totalt styrelsearvode	1,3	-	-	0,4	-
Vd i moderbolaget	4,3	0,5	1,0	2,6	1,6
Vice vd:ar, 3 personer	9,2	0,6	3,0	5,0	3,2
Andra ledande befattningshavare, 3 personer	3,1	0,1	-	1,4	1,5
Övriga anställda	98,0	3,4	-	32,8	13,5
Summa	115,9	4,6	4,0	42,2	19,8

Se koncernens not 7 för uppgifter om ersättningar, pensioner och avgångsvederlag samt ersättning till ledande befattningshavare.

NOT 5. Medelantal anställda

	2015		2014	
	Medel- antal anställda	Varav kvinnor	Medel- antal anställda	Varav kvinnor
Antal anställda	212	121	199	114

	2015-12-31		2014-12-31	
	Antal	Varav kvinnor	Antal	Varav kvinnor
Styrelseledamöter	5	2	5	2
Vd och ledande befattningshavare	6	2	7	2

NOT 6. Transaktioner med närstående

Närståendetransaktioner

Moderbolaget har utfört administrativa tjänster för övriga koncernbolag. Intäkterna avseende dessa redovisas som förvaltningsintäkt, se not 2. Moderbolaget har kostnader från övriga koncernbolag avseende el, lokalhyra, inköp restaurangtjänster/mat samt PR med cirka 23 Mkr (22). Moderbolaget hanterar för dotterbolagens räkning låneupphandling och räntederivat.

Personer och bolag som är närstående till styrelseledamöter är hyresgäster samt elkunder. Försäkringstjänster inhandlas av bolag där ledamöter i Wallenstams styrelse liksom medlem i koncernledningen är styrelseledamöter, totalt 5,1 Mkr årlig avgift 2015. Vidare är avtalsenliga pensionsinbetalningar till Alecta närstående, då styrelseledamot i Wallenstam även är ledamot i Alectas styrelse. Arkitekttjänster har inhandlats för 1,1 Mkr från bolag som är närstående till en tidigare vvd. Vd är delägare (50 %) i Aranea Holding AB. Aranea Holding AB äger genom dotterbolag två stycken vindkraftverk samt 48 % i tillverkaren av inbandyutrustning, Renew Group Sweden AB. Aranea samt Renew är hyresgäster hos Wallenstam till motsvarande årliga hyresvärden om 0,5 Mkr respektive 3,4 Mkr.

Wallenstams engagemang i miljö- och samhällsansvarsfrågor beskrivs närmare i årsredovisningen på sidorna 24–29. Som ett led i Wallenstams samhällsansvarsarbete bidrar koncernen ekonomiskt till dessa organisationer men också med tid i form av exempelvis styrelsearbete. Genom sådana styrelsepositioner uppkommer närståendeförhållanden med Räddningsmissionen i Göteborg och Barn i Nöd. Under året har Barn i Nöd erhållit 1,8 Mkr i bidrag och Räddningsmissionen i Göteborg 2,5 Mkr i bidrag. Vidare har Wallenstam för Räddningsmissionen i Göteborg tecknat ett generellt borgensåtagande om 12,5 Mkr. Räddningsmissionen hyr lokal av Wallenstam motsvarande cirka 3,7 Mkr i årliga hyresintäkter. Samtliga transaktioner sker till marknadsmässiga villkor.

NOT 7. Förvaltnings- och administrationskostnader

Förvaltnings- och administrationskostnaderna uppgår till 321 Mkr (323). I förvaltnings- och administrationskostnader ingår koncernens samtliga administrativa kostnader såsom exempelvis kontors- och lokalkostnader, personalkostnader, marknadsföring och revision.

Kostnader för personalens optionsprogram har belastat förvaltnings- och administrationskostnaderna med 31 Mkr (20).

Wallenstam anlitar Deloitte för revision och koncernens kostnader avseende revision av fastighetsrelaterade bolag hanteras av moderbolaget och fördelas därefter ut till dotterbolagen.

Mkr	2015	2014
Revisionsuppdrag	0,8	0,7
Revisionsnära rådgivning	-	0
Skatterådgivning	-	-
Övriga uppdrag	-	-
Summa	0,8	0,7

NOT 8. Driftkostnader

Mkr	2015	2014
Uppvärmningskostnader	2	2
Övriga driftkostnader	7	7
Underhållskostnader	20	20
Tomträtt/arrende	0	0
Fastighetskostnader	6	5
Summa driftkostnader	35	34

NOT 9. Resultat från andelar i koncernföretag

Resultat från andelar i koncernföretag avser resultat från dotterbolag med 756 Mkr (561). Resultat från försäljning dotterbolagsandelar uppgår till 15 Mkr (10). Nedskrivning av dotterbolagsandelar har skett under året med 485 Mkr (385). Återförd nedskrivning av dotterbolagsandelar är 0 Mkr (14). Utdelning från dotterbolag tillkommer med sammanlagt 200 Mkr (221).

NOT 10. Ränteintäkter, -kostnader och liknande poster

Ränteintäkter och liknande resultatposter uppgår till 529 Mkr (634) medan räntekostnader och liknande resultatposter uppgår till 652 Mkr (728). Av finansiella intäkter och kostnader uppgår ränteintäkter från fordringar hos koncernföretag till 528 Mkr (629) och räntekostnader från skulder hos koncernföretag till 346 Mkr (416).

NOT 11. Skatt på årets resultat

Skatt redovisad i resultaträkningen

Mkr	2015	2014
Aktuell skatt	-	-
Uppskjuten skatt	-33	-55
Summa skatt på årets resultat	-33	-55
Redovisat resultat före skatt	-177	-632
Skatt enligt gällande skattesats	39	139
Skatteeffekt av:		
Ej avdragsgilla kostnader/skattefria intäkter	-117	-90
Justering skatt föregående år	0	-154
Utdelning	44	49
Uppskjuten skatt p.g.a. avyttring av kommanditbolag	-	0
Pensionsåtagande tryggade via kapitalförsäkring	1	1
Skatt på årets resultat i resultaträkningen	-33	-55

NOT 11. Skatt på årets resultat, forts.

Fördelning av uppskjuten och aktuell skatt

Mkr	2015		2014	
	Underlag aktuell skatt	Uppskjuten skatt	Underlag aktuell skatt	Uppskjuten skatt
Resultat före skatt	-177		-632	-
Skattemässigt avdragsgilla avskrivningar	1	-1	1	-1
Återläggning värdeminsk- ningsavdrag p.g.a. sålda fastigheter	35	-35	37	-37
Ej avdragsgilla kostnader/ skattefria intäkter	341	189	1 254	-845
Utdelning	-200	-	-221	-
Pensionsåtagande tryggade via kapitalförsäkring	-	-5	-	-5
Justering skatt föregående år	0	-	-	698
Uppskjuten skatt p.g.a. förvärv av kommanditbolag	-	-	-	0
Löpande skattemässigt resultat	0	148	439	-190
Årets utnyttjande av underskottsavdrag	0	0	-439	439
Skattepliktigt resultat	0	148	0	249
Skatt på årets resultat i resultaträkningen	0	-33	0	-55

NOT 12. Immateriella anläggningstillgångar

Immateriella anläggningstillgångar avser aktiverade kostnader för programvaror.

Mkr	2015-12-31	2014-12-31
Ingående anskaffningsvärde	36	33
Årets investeringar	10	3
Årets försäljningar/utrangeringar	-1	-
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	45	36
Ingående avskrivningar	-29	-26
Årets avskrivningar	0	-3
Årets försäljningar/utrangeringar	-2	-
Utgående ackumulerade avskrivningar	-31	-29
Bokfört värde vid årets slut	14	7

NOT 13. Materiella anläggningstillgångar

Förvaltningsfastigheter

Mkr	2015-12-31	2014-12-31
Ingående anskaffningsvärde	944	711
Årets investeringar	93	237
Investeringsmoms	3	-4
Årets utrangeringar	-4	-
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 036	944
Ingående avskrivningar	-67	-55
Årets avskrivningar	-14	-12
Årets återläggning utrangeringar	-	-
Utgående ackumulerade avskrivningar	-81	-67
Bokfört värde vid årets slut	955	877

NOT 13. Materiella anläggningstillgångar, forts.

Mark

Mkr	2015-12-31	2014-12-31
Ingående anskaffningsvärde	237	237
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	237	237
Bokfört värde vid årets slut	237	237
Bokfört värde vid årets slut	1 192	1 114

Verkligt värde på förvaltningsfastigheter uppgår till 2 023 Mkr (1 833).

Inventarier

Mkr	2015-12-31	2014-12-31
Ingående anskaffningsvärden	44	41
Årets investeringar	5	3
Årets försäljningar/utrangeringar	-3	-
Omklassificering lager	-2	-
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	44	44
Ingående avskrivningar	-31	-26
Årets avskrivningar	-5	-5
Årets försäljningar/utrangeringar	2	-
Omklassificering lager	1	-
Utgående ackumulerade avskrivningar	-33	-31
Bokfört värde vid årets slut	11	13

NOT 14. Finansiella anläggningstillgångar

Andelar i dotterföretag

Mkr	2015-12-31	2014-12-31
Ingående anskaffningsvärde	8 202	8 204
Uttag/insättning eget kapital	-7	-2
Försäljning	-	0
Förvärv	-	-
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	8 195	8 202
Ingående nedskrivningar	-2 241	-1 870
Årets försäljning	-	0
Årets nedskrivning	-485	-385
Årets återförda nedskrivning	-	14
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-2 726	-2 241
Utgående bokfört värde	5 469	5 961

Fordringar hos koncernföretag

Fordringar hos koncernföretag är långfristiga och förväntas fortlöpa för att hantera likvidflödet i dotterbolagen. Moderbolaget har upptagit ränteswappar för koncernbolags räkning.

Vägda genomsnittliga räntesatser på fordringar uppgick till:

%	2015	2014
Fordringar hos dotterföretag	2,32	2,82

Andra långfristiga värdepappersinnehav

Mkr	2015-12-31	2014-12-31
Ingående anskaffningsvärde	70	61
Årets investering	3	9
Årets försäljning	-20	-2
Årets omvärdering	2	2
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	55	70

NOT 15. Andelar i dotterföretag

För direktägda bolag anges antal andelar samt bokfört värde, övriga koncernbolag är indirekt ägda. (Samtliga andelar som ägs direkt eller indirekt inkluderas i Wallenstams årsredovisning som finns tillgänglig på Bolagsverket.)

	Organisationsnummer	Säte	Andel, %	Antal andelar	Bokfört värde, Mkr
Wallenstam Investment AB	556089-7000	Göteborg	100%	2 000	2
Wallenstam Förvaltning AB	556692-0251	Göteborg	100%	1 000	1
W Naturenergi AB	556618-8552	Göteborg	100%	1 000	1 105
Wallenstam Stacken AB	556720-9910	Göteborg	100%	100 000	1 246
KB Myran nr 193	916446-7905	Göteborg	100%	1	0
KB Myran nr 510	969666-6818	Göteborg	100%	1	0
KB Myran nr 347	969614-6381	Göteborg	100%	1	0
KB Myran nr 325	916852-6961	Göteborg	100%	1	13
KB Killingen 8 & 9	916447-4851	Göteborg	100%	1	37
KB Myran nr 409	969637-6400	Göteborg	100%	1	77
KB Myran nr 13	916442-2520	Göteborg	100%	1	304
KB Myran nr 345	969614-9476	Göteborg	100%	1	607
KB Myran nr 349	969614-9443	Göteborg	100%	1	282
KB Myran nr 60	916443-3410	Göteborg	100%	1	0
KB Myran nr 272	916775-5702	Göteborg	100%	1	113
KB Myran nr 232	916774-6339	Göteborg	100%	1	0
KB Gårda- Stampen	969646-4065	Göteborg	100%	1	116
KB Myran nr 271	916775-5967	Göteborg	100%	1	69
KB Myran nr 178	916614-5475	Göteborg	100%	1	47
Helux Sibyllegatan 9 KB	969690-1710	Göteborg	100%	1	0
Xuleh Rådmanbacken KB	969690-0878	Göteborg	100%	1	0
Xuleh New York 1 KB	969690-0761	Göteborg	100%	1	61
KB Myran nr 185	916564-2639	Göteborg	100%	1	0
KB Myran nr 300	969605-7471	Göteborg	100%	1	5
KB Myran nr 301	969605-7489	Göteborg	100%	1	60
KB Myran nr 302	969605-7497	Göteborg	100%	1	216
KB Myran nr 121	916444-2452	Göteborg	100%	1	68
KB Myran nr 122	916444-2460	Göteborg	100%	1	177
KB Myran nr 179	916614-5483	Göteborg	100%	1	35
KB Myran nr 261	916644-2591	Göteborg	100%	1	70
KB Myran nr 264	916644-2518	Göteborg	100%	1	51
KB Myran nr 269	916644-2567	Göteborg	100%	1	63
KB Myran nr 297	969605-7430	Göteborg	100%	1	45
KB Myran nr 298	969605-7455	Göteborg	100%	1	148
KB Myran nr 299	969605-7463	Göteborg	100%	1	102
KB Myran nr 114	916444-2387	Göteborg	100%	1	0
KB Myran nr 284	916775-5892	Göteborg	100%	1	0
KB Myran nr 285	916775-5884	Göteborg	100%	1	0
KB Myran nr 286	916775-5876	Göteborg	100%	1	25
KB Myran nr 294	916775-5793	Göteborg	100%	1	27
KB Myran nr 314	969605-7570	Göteborg	100%	1	88
KB Ormingefast 11	969611-1336	Göteborg	100%	1	0
KB Myran nr 262	916644-2575	Göteborg	100%	1	0
KB Myran nr 265	916644-2526	Göteborg	100%	1	0
KB Myran nr 266	916644-2534	Göteborg	100%	1	0
KB Myran nr 318	916613-4750	Göteborg	100%	1	34
KB Myran nr 367	969677-9181	Göteborg	100%	1	11
KB Myran nr 280	916775-5942	Göteborg	100%	1	40
KB Göteborg Lorensberg 53:5	969659-8755	Göteborg	100%	1	45
KB Wallenstam Avenyn 1	969637-6681	Göteborg	100%	1	80

5 469

Wallenstam AB har under året sålt andelarna i KB Myran 323.
Bolaget är komplementär i ovanstående KB.

NOT 16. Andelar i övriga koncernföretag

Avser moderbolagets andelar i egenskap av kommanditdelägare i indirekt ägda kommanditbolag. Samtliga andelar som ägs direkt eller indirekt inkluderas i Wallenstams årsredovisning som finns tillgänglig på Bolagsverket.

NOT 17. Finansiella derivatinstrument

Mkr	2015-12-31		2014-12-31	
	Tillgångar	Skulder	Tillgångar	Skulder
Långfristiga derivatinstrument				
Ränteswapkontrakt				
kassaflödessäkringar	-	-809	27	-986
Summa	-	-809	27	-986
Kortfristiga derivatinstrument				
Ränteswapkontrakt				
kassaflödessäkringar	15	-20	-	-44
Summa	15	-20	-	-44
Summa derivatinstrument	15	-829	27	-1 030

Mkr	2015-12-31		2014-12-31	
	Förfallstruktur finansiella derivatinstrument			
0-3 mån			0	21
3 mån-1 år			5	23
1-5 år			219	163
>5 år			590	796
Summa			814	1 003

NOT 20. 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	Totalt antal	Varav aktier i eget förvar	Utestående aktier	Kvotvärde kr
Antal 2014-12-31	34 500 000	305 500 000	340 000 000	6 000 000	334 000 000	0,50
Återköp	-	-	-	2 200 000	-2 200 000	
Antal 2015-12-31	34 500 000	305 500 000	340 000 000	8 200 000	331 800 000	0,50

Aktiekapitalet i Wallenstam AB består av 34 500 000 A-aktier med tio röster vardera, samt 305 500 000 B-aktier med en röst vardera. På balansdagen uppgick antalet återköpta aktier till 8 200 000. Under 2015 har 2 200 000 aktier återköpts till en genomsnittkurs om 68,16 kr.

Föreslagen utdelning för verksamhetsåret 2015 uppgår till 1,50 per aktie (1,13). 26 maj 2015 gjordes en aktiesplit 2:1.

NOT 21. Uppskjuten skatt

Mkr	2015-12-31	2014-12-31
Uppskjuten skatteskuld		
Skilnad bokförd/skattemässig avskrivning	-60	-68
Uppskjuten skattefordran		
Underskottsavdrag	208	208
Pensionsåtagande tryggade via kapitalförsäkring	9	8
Temporära skillnader räntederivat	179	221
Netto uppskjuten skattefordran/skuld	336	369

Samtliga underskott löper utan tidsbegränsning.

NOT 18. Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Mkr	2015-12-31	2014-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	0	-
Förutbetalda räntekostnader	1	1
Förutbetald drift	0	0
Upplupna intäkter	28	39
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	29	40

Av upplupen intäkt avser 14 Mkr (12) fordran mot koncernbolag.

NOT 19. Likvida medel

Mkr	2015-12-31	2014-12-31
Likvida medel	22	43
Checkräkningskredit/Beviljat belopp	800	600
Checkräkningskredit/Utnyttjad del	-169	-17
Disponibelt belopp	631	583
Disponibel likviditet	653	626

NOT 22. Räntebärande skulder

Mkr	2015-12-31	2014-12-31
Långfristiga lån		
Räntebärande skulder	1 196	600
Kortfristiga lån		
Checkräkningskredit	169	17
Räntebärande skulder	7 468	7 072
Summa	8 833	7 689

NOT 22. Räntebärande skulder, forts.

Låneavtalens förfallostruktur	2015-12-31	2014-12-31
	Belopp, Mkr	Belopp, Mkr
0-3 mån	2 344	2 535
3 mån-1 år	5 293	4 554
1-2 år	600	-
2-3 år	97	600
3-4 år	499	-
Summa	8 833	7 689

Ränteförfallstruktur	2015-12-31		2014-12-31	
	Belopp, Mkr	Medel-ränta, %	Belopp, Mkr	Medel-ränta, %
0-3 mån	-220	-30,26	-1 254	-4,11
3 mån-1 år	898	1,32	888	1,27
1-2 år	800	2,79	300	3,21
2-3 år	500	2,99	800	2,79
3-4 år	530	3,05	500	2,99
4-5 år	1 000	2,66	530	3,05
5-6 år	1 100	3,10	1 000	2,66
6-7 år	1 500	2,48	1 100	3,10
7-8 år	1 475	2,71	1 500	2,48
8-9 år	650	3,40	1 475	2,71
>9 år	600	2,45	850	3,20
Summa	8 833	3,47	7 689	3,79

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. De av moderbolaget upptagna räntederivat för dotterbolagens räkning har hänförs till respektive dotterbolag och ingår därför i koncernmellanhavanden. Skälet är för att upptagna räntederivat ej är hänförliga till moderbolaget utan till respektive dotterbolags finansiering.

Outnyttjad checkräkningskredit uppgår till 631 Mkr (583).

Vägda genomsnittliga räntesatser på lån med beaktande av redovisade derivatinstrument uppgick till:

%	2015	2014
Lån	3,7	3,7
Checkräkningskredit	1,2	1,8

Redovisade och verkliga värden på övriga skulder överensstämmer.

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 23. Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Mkr	2015-12-31	2014-12-31
Upplupna lönekostnader	33	34
Upplupna räntekostnader	35	34
Upplupna driftkostnader	1	1
Förutbetalda hyresintäkter	8	8
Upplupna administrationskostnader	4	6
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	81	83

NOT 24. Ställda säkerheter

Mkr	2015-12-31	2014-12-31
Fastighetsinteckningar	1 197	1 195
Interna reverser jämte fastighetsinteckningar	2 989	2 614
Pantsatt kapitalförsäkring	40	35
Summa ställda säkerheter	4 226	3 844

NOT 25. Ansvarförbindelser

Borgensförbindelser för koncernbolag uppgår till 6 290 Mkr (7 554) mot övriga företag 353 Mkr (0). Övriga ansvarförbindelser avser komplementäransvar för kommanditbolagens externa skulder 32 Mkr (46) och Fastigo 3 Mkr (2).

NOT 26. 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.

Mkr	2015	2014
Ej kassaflödespåverkande justeringsposter		
Upplupna ej inbetalda hyresintäkter	0	1
Upplupna ej utbetalda driftkostnader	0	1
Upplupna ej utbetalda förvaltnings- och administrationskostnader	53	13
Avskrivning/Utrangering	18	20
Summa	71	35

NOT 27. Händelser efter balansdagen

Inga händelser av väsentlig betydelse för bolagets ställning har inträffat efter rapportperiodens utgång.

Resultat- och balansräkningar kommer att föreläggas årsstämman 26 april 2016.

Styrelsen och verkställande direktören försäkrar att koncernredovisningen har upprättats i enlighet med internationella redovisningsstandarder IFRS sådana de antagits av EU och ger en rättvisande bild av koncernens ställning och resultat.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med god redovisningssed och ger en rättvisande bild av moderbolagets ställning och resultat. Förvaltningsberättelsen för koncernen och moderbolaget ger en rättvisande översikt över utvecklingen av koncernens och moderbolagets verksamhet, ställning och resultat samt beskriver väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer som moderbolaget och de företag som ingår i koncernen står inför.

Göteborg 10 mars 2016

Wallenstam AB (publ)

Christer Villard
Styrelseordförande

Ulrica Jansson Messing
Vice ordförande

Anders Berntsson
Styrelseledamot

Erik Åsbrink
Styrelseledamot

Agneta Wallenstam
Styrelseledamot

Hans Wallenstam
Verkställande direktör

Min revisionsberättelse avseende denna årsredovisning och koncernredovisning har avgivits 16 mars 2016.

Harald Jagner
Auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

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

Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen

Jag har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen Wallenstam AB (publ) för räkenskapsåret 2015-01-01 – 2015-12-31. Bolagets årsredovisning och koncernredovisning ingår i den tryckta versionen av detta dokument på sidorna 67-115.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar för årsredovisningen och koncernredovisningen

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och en koncernredovisning som ger en rättvisande bild enligt International Financial Reporting Standards, såsom de antagits av EU, och årsredovisningslagen och för den interna kontroll som styrelsen och verkställande direktören bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning och koncernredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen och koncernredovisningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att jag följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen och koncernredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen och koncernredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen och koncernredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur bolaget upprättar årsredovisningen och koncernredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i bolagets interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens och verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen och koncernredovisningen.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Uttalanden

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av moderbolagets finansiella ställning per den 31 december 2015 och av dess finansiella

resultat och kassaflöden för året enligt årsredovisningslagen. Koncernredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av koncernens finansiella ställning per den 31 december 2015 och av dess finansiella resultat och kassaflöden för året enligt International Financial Reporting Standards, såsom de antagits av EU, och årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att årsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för moderbolaget och koncernen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver min revision av årsredovisningen och koncernredovisningen har jag även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust samt styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för Wallenstam AB (publ) för räkenskapsåret 2015-01-01 – 2015-12-31.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust, och det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för förvaltningen enligt aktiebolagslagen.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust har jag granskat styrelsens motiverade yttrande samt ett urval av underlagen för detta för att kunna bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen och koncernredovisningen 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 de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Uttalanden

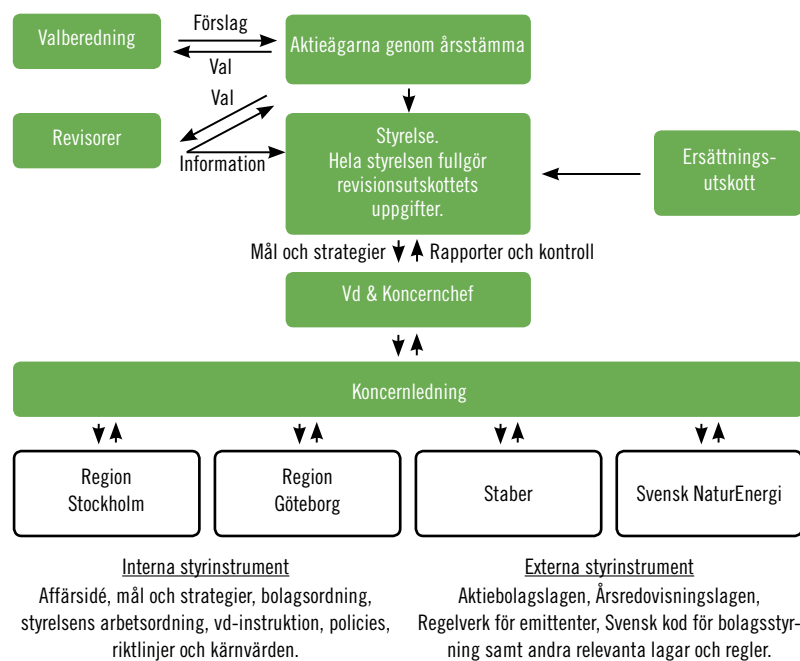
Jag tillstyrker att årsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter och verkställande direktören ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Göteborg den 16 mars 2016

Harald Jagner
Auktoriserad revisor

BOLAGSSTYRNINGSRAPPORT 2015

STRUKTUR FÖR WALLENSTAMS BOLAGSSTYRNING



PRINCIPER FÖR BOLAGSSTYRNING

Wallenstam AB är ett svenskt publikt bolag med säte i Göteborg. Bolagets B-aktier är noterade på Nasdaq Stockholm, Large Cap. Till grund för styrningen av koncernen ligger bland annat bolagsordningen och styrelsens arbetsordning samt den svenska aktiebolagslagen och andra tillämpliga lagar, förordningar och regelverk. Wallenstam tillämpar även Svensk kod för bolagsstyrning (Koden) som förvaltas av Kollegiet för Svensk Bolagsstyrning (se www.bolagsstyrning.se). Koden bygger på principen följ eller förklara, vilket innebär att ett bolag kan avvika från en eller flera bestämmelser i Koden om motiv finns och förklaras samt vald lösning beskrivs. Wallenstam har gjort följande avvikelse från Koden under 2015:

2.3 Valberedningens sammansättning – Koden föreskriver att verkställande direktör (vd) eller annan från bolagsledningen inte ska vara ledamot i valberedningen. Wallenstam följer inte denna regel då vd Hans Wallenstam ingår i valberedningen. Anledningen till avvikelsen är att vd även är huvudaktieägare i bolaget och således ingår Hans Wallenstam i valberedningen i egenskap av huvudaktieägare.

AKTIEN OCH ÄGARNA

Antalet aktieägare i Wallenstam uppgick vid årets slut till 10 648 st. Wallenstams huvudaktieägare är Hans Wallenstam som med familj och bolag innehar cirka 23 % av kapitalet och 61 % av rösterna. Utländska aktieägares andel uppgick till 10 % av kapitalet och 5 % av rösterna. De tio största aktieägarna stod för motsvarande cirka 56 % av kapitalet och 78 % av rösterna.

Wallenstams aktiekapital uppgick per den 31 december 2015 till 170 Mkr, fördelat på 34 500 000 A-aktier (tio röster per aktie) och 305 500 000 B-aktier (en röst per aktie). Det finns inga begränsningar avseende hur många röster varje aktieägare kan avge vid bolagsstämma. Samtliga aktier har lika rätt till andel i bolagets tillgångar och resultat. Återköpta aktier har dock ej rätt till utdelning. Wallenstams börsvärde uppgick vid årets slut till 23 120 Mkr.

Av styrelsen antagen utdelningspolicy framgår att det redovisade resultatet i första hand ska återinvesteras i rörelsen för att möjliggöra en fortsatt utveckling av koncernens kärnverksamhet och därigenom skapa en ökad substansstillväxt. Vid bedömningen av utdelningens storlek ska hänsyn tas till bolagets investeringsbehov, konsolideringsbehov och ställning i övrigt samt till att koncernens framtida utveckling ska ske med bibehållen finansiell styrka och fortsatt god handlingsfrihet. Det utdelningsbara beloppet ska aldrig överstiga resultat före orealiserade värdeförändringar och nedskrivningar efter schablonskatt.

ÅRSSTÄMMAN

Bolagsstämman är Wallenstams högsta beslutande organ. Ordinarie bolagsstämma (årsstämma) 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 styrelseordförande och övriga styrelseledamöter samt bolagets revisorer. Till årsstämmans uppgifter hör också att fastställa bolagets och koncernens balans- och resultaträkningar samt att besluta om disposition av resultatet av verksamheten, ansvarsfrihet för styrelseledamöter och vd och inrättande av valberedning.

Kallelse till årsstämman sker genom annonsering i Post- och Inrikes Tidningar samt på bolagets webbplats. Att kallelse har skett ska också annonseras i Dagens Industri. Av kallelsen framgår bland annat dagordning samt styrelsens och valberedningens förslag till beslut. 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 28 april 2015 i Göteborg deltog/representerades 278 aktieägare. Dessa representerade cirka 53 % av antalet aktier och cirka 76 % av det totala antalet röster i bolaget. Vid årsstämman var styrelsen, vd, koncernledningen och bolagets revisor närvarande.

Följande beslut fattades av årsstämman 28 april 2015:

- fastställande av koncernens och moderbolagets resultat- och balansräkningar för 2014,
- utdelning om 2,25 kr per aktie för räkenskapsåret 2014,
- arvode till styrelsen om totalt 1 330 000 kr, varav 670 000 kr till styrelsens ordförande, 240 000 kr till vice ordförande och 140 000 kr vardera till övriga ledamöter. Beloppen inkluderar ersättning för utskottsarbete,
- ansvarsfrihet för vd och styrelse,
- omval av styrelseledamöterna Christer Villard, Agneta Wallenstam, Anders Berntsson, Erik Åsbrink och Ulrica Jansson Messing. Christer Villard omvaldes till styrelsens ordförande,
- omval av Harald Jagner som revisor samt Pernilla Lihnell som revisorssuppleant, båda vid Deloitte AB,
- fastställande av riktlinjer för ersättning till ledande befattningshavare,
- beslut om uppdelning av bolagets aktier (aktiesplit 2:1)
- beslut om ändring av bolagsordningens § 6 (Styrelsens sammansättning), § 9 (Kallelse) och § 10 (Årsstämma),
- bemyndigande för styrelsen att besluta om förvärv och överlåtelse av egna aktier, och
- beslut om valberedning inför årsstämman 2016.

Protokoll och presentation från årsstämman finns på www.wallenstam.se/bolagsstyrning.

VALBEREDNING

Valberedningen har till uppgift att förbereda och till årsstämman lämna förslag på val av ordförande och övriga ledamöter i styrelsen, val av revisor, val av ordförande på årsstämman och arvodesfrågor. Valberedningen väljs årligen av årsstämman intill tiden för nästkommande årsstämma.

Valberedningen inför årsstämman 2015 består av:

- Dick Brenner (valberedningens ordförande)
- Christer Villard (styrelseordförande Wallenstam AB)
- Hans Wallenstam (största aktieägare Wallenstam AB)
- Lars-Åke Bokenberger (representant för AMF)

Valberedningen hade inför årsstämman 2015 två protokollförda möten där samtliga frågor som åligger valberedningen att behandla enligt Koden diskuterades. Valberedningens förslag till årsstämman offentliggörs i samband med kallelsen till årsstämman. Valberedningen lämnar även till årsstämman ett motiverat yttrande avseende föreslagen styrelse samt en redogörelse för hur valberedningen bedrivit sitt arbete.

STYRELSEN

Styrelsen har enligt aktiebolagslagen ett övergripande ansvar för koncernens organisation och förvaltning samt för att kontrollen av bokföringen, medelsförvaltningen och ekonomiska förhållanden i övrigt är betryggande. 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 såsom:

- fastställande av strategiska planer,
- fastställande av policys,
- beslut om större förvärv och försäljningar av fastigheter och bolag,
- beslut om större investeringar i byggnation och vindkraft,
- fastställande av affärs- och lönsamhetsmål.

Styrelsens sammansättning

Wallenstams styrelse ska enligt bolagsordningen bestå av lägst fyra och högst åtta ledamöter utan suppleanter. Det finns inga bestämmelser i bolagsordningen om tillsättande och entledigande av styrelseledamöter eller om ändring av bolagsordningen. Styrelsens ledamöter väljs årligen på årsstämman för tiden intill slutet av nästa årsstämma.

Under 2015 har Wallenstams styrelse bestått av fem stämvalda ledamöter utan suppleanter. Presentation av ledamöterna finns på sidan 12. Vd ingår inte i styrelsen. Styrelsen konstituerade sig den 28 april 2015 och valde då Ulrica Jansson Messing som vice ordförande till nästa årsstämma.

STYRELSENS UPPGIFTER

Namn	Funktion	Invald	Närvaro styrelsemöten	Närvaro revisionsutskottsmöten	Närvaro ersättningsutskottsmöten	Oberoende*
Christer Villard	Ordförande	1995	7/7	3/3	1/1	Ja
Ulrica Jansson Messing	Vice ordf.	2008	6/7	2/3	1/1	Ja
Anders Berntsson	Ledamot	1997	7/7	3/3		Nej
Erik Åsbrink	Ledamot	2000	5/7	2/3		Ja
Agneta Wallenstam	Ledamot	2010	7/7	3/3		Nej

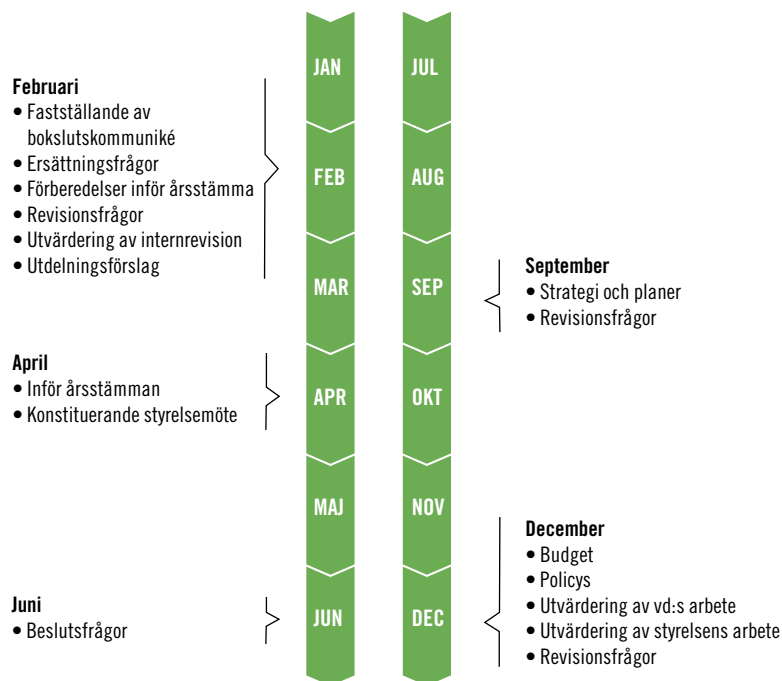
* Med oberoende avses oberoende i förhållande till bolaget, bolagsledningen och bolagets större aktieägare med utgångspunkt från bestämmelser i Koden.

Styrelsens arbete

Styrelsens arbete regleras bland annat av bestämmelserna i aktiebolagslagen, Koden och den arbetsordning som styrelsen årligen fastställer. Arbetsordningen ger ramen för beslut avseende investeringar, ekonomiska rapporter samt övriga beslutsfrågor. Arbetsordningen reglerar även arbetsfördelningen mellan styrelsen och vd.

STYRELSENS ÅRSPLANERING

Utöver stående punkter såsom investeringsbeslut och information från vd i form av ekonomisk rapport, marknadsanalys, etc.



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 arbetsordningen. 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 2015 har styrelsen, utöver löpande kontakter, haft sju 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 fem gånger per år. Vid vart och ett av dessa möten behandlas utöver i bilden ovan angivna ärenden även följande: information från vd avseende bland annat marknadsläget och ekonomisk rapport samt investeringsbeslut och andra frågor av väsentlig betydelse för bolaget.

Styrelsen har under 2015 genomfört en utvärdering avseende styrelsens arbete under året. Utvärderingen genomfördes med hjälp av en extern konsult och bestod av en enkätbaserad undersökning där resultatet av undersökningen först analyserades och därefter presenterades för styrelsen på ordinarie styrelsemöte i december 2015. Valberedningen har tagit del av resultatet från utvärderingen liksom den presentation/analys som ansvarig konsult lämnat till styrelsen.

Ersättningsutskott

Inom styrelsen finns ett ersättningsutskott som består av styrelsens ordförande Christer Villard och vice ordförande Ulrica Jansson Messing. Utskottet har till uppgift att bereda styrelsens beslut i frågor som rör ersättningsprinciper, ersättningar och andra anställningsvillkor för bolagsledningen. Vidare ska ersättningsutskottet följa och utvärdera tillämpningen av de riktlinjer för ersättningar till ledande befattningshavare som årsstämman enligt lag ska fatta beslut om samt gällande ersättningsstrukturer och ersättningsnivåer i bolaget. I förekommande fall ska ersättningsutskottet även följa och utvärdera pågående och under året avslutade program för rörliga ersättningar för bolagsledningen. Ersättningsutskottet har haft ett protokollfört möte under 2015 där ovanstående frågor har behandlats.

Revisionsutskott

Styrelsen har prövat frågan om inrättande av ett särskilt revisionsutskott men valt att inte inrätta något sådant utskott. Styrelsen i sin helhet fullgör därmed de uppgifter som enligt aktiebolagslagen åligger ett revisionsutskott. Styrelsens fulla kompetens kan därmed tillvaratas samtidigt som sammanträdena effektiviseras. Revisionsutskottet har till uppgift att:

- granska, övervaka och kvalitetssäkra den finansiella rapporteringen, den interna kontrollen och koncernens riskhantering,
- utvärdera revisorsinsatsen samt granska och övervaka revisorernas opartiskhet och självständighet, och
- biträda valberedningen vid framtagande av förslag till revisorer och ersättning till dessa.

Under 2015 har styrelsen i egenskap av revisionsutskott sammanträtt tre gånger för att behandla ovanstående frågor. Styrelsen har under året träffat bolagets revisorer utan närvaro av någon ur bolagsledningen.

VD OCH KONCERNLEDNING

Vd ansvarar för bolagets löpande förvaltning och leder verksamheten enligt styrelsens riktlinjer och anvisningar. Vd är föredragande i styrelsen och det åligger vd att ta fram beslutsunderlag inför styrelsemöten, föredra ärenden samt motivera sina förslag till åtgärder och beslut. Vd håller även styrelsen löpande informerad om bolagets och koncernens utveckling och finansiella ställning. En utvärdering av vd:s arbete sker regelbundet.

Wallenstams vd Hans Wallenstam är största aktieägare 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.

I sitt dagliga arbete leder vd koncernledningen. I Wallenstams koncernledning ingår vd, vvd med ansvar för affärsområde Stockholm, vvd med ansvar för affärsområde Göteborg, finansdirektören, kommunikationsdirektören samt bolagets CFO och IR-ansvarig. Wallenstams koncernledning presenteras på sidan 14. Vd och övriga medlemmar av koncernledningen har kontinuerliga möten för att följa upp affärsområdenas utveckling och resultat, uppdatera prognoser och planer samt diskutera strategifrågor. Rapporteringen från koncernledning till vd sker dels löpande på månadsbasis, dels via kvartalsvisa djupare genomgångar av respektive verksamhet. Investeringssrapporter följs upp löpande.

Ersättning till vd och koncernledning

Riktlinjer för lön och annan ersättning till bolagets ledande befattningshavare beslutas av årsstämman. Följande riktlinjer, som omfattar vd och andra personer i bolagets ledning, beslutades av årsstämman 2015:

- Ledande befattningshavare ska erbjudas fast lön som är marknadsmässig och som baseras på den anställdes ansvarsområde och prestation.
- Ledande befattningshavare ska erbjudas marknadsmässiga pensionsvillkor huvudsakligen 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 företagshälsovård. Därutöver kan även förmån i form av bostad erbjudas i enstaka fall.
- Utöver fast lön ska rörlig ersättning som belönar förutbestämda och mätbara prestationer kunna erbjudas. Sådan rörlig ersättning ska syfta till att främja långsiktigt värdeskapande inom koncernen. Styrelsen ska vidare, i den mån styrelsen finner det lämpligt, i samband med avslutandet av en för bolaget offentliggjord affärsplan, äga rätt att besluta om kontant ersättning till verkställande direktören samt vice verkställande direktörerna såsom en belöning för extraordinärt utfört arbete under genomförd affärsplan. Rörlig ersättning ska utbetalas i form av lön och ska inte överstiga den fasta ersättningen för aktuell

befattningshavare under ifrågavarande år. Utbetalningar enligt incitamentsprogram nedan 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 ska en ömsesidig uppsägnings-tid om sex månader gälla. Avgångsvederlag, inklusive lön under uppsägnings-tiden, får inte överstiga 24 månadslöner.

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

EXTERNA REVISORER

Wallenstams revisorer väljs årligen av årsstämman. Vid årsstämman 2015 omvaldes Harald Jagner samt Pernilla Lihnell, båda vid Deloitte AB, till revisor respektive revisorssuppleant till och med utgången av årsstämman 2016.

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 flera gånger per år. Utöver revisionen utför Deloitte AB vissa revisionsnära tjänster för Wallenstam. Dessa tjänster avser huvudsakligen redovisnings-, skatte- och aktiebolagsrättsliga frågor och Wallenstam bedömer att utförandet av dessa tjänster inte äventyrar Deloitte AB:s oberoende. Närmare upplysningar om ersättning till revisorerna finns i koncernens not 10.

INTERN KONTROLL AVSEENDE DEN FINANSIELLA RAPPORTERINGEN

Styrelsen har det övergripande ansvaret för att Wallenstam har ett tillfredställande system för intern kontroll. Systemet utformas i samverkan mellan styrelsen, koncernledningen och bolagets personal. Wallenstams system för intern kontroll syftar till att säkerställa att uppnå bolagets mål inom följande områden:

- att bolaget har en ändamålsenlig och effektiv organisation för verksamheten,
- att bolaget har en tillförlitlig finansiell rapportering,
- att bolaget efterlever tillämpliga lagar och förordningar. Bolaget använder i sitt arbete det etablerade ramverket "COSO" (Internal Control – Integrated Framework).

Kontrollmiljö

Wallenstams kontrollmiljö utgår ifrån en tydlig ansvars- och arbetsfördelning dels mellan styrelse och vd, dels inom den operativa verksamheten inom bolaget. Styrelsens arbetsordning och vd-instruktion syftar till att säkerställa en sådan tydlig roll- och ansvarsfördelning till gagn för en effektiv hantering av verksamhetens risker. På motsvarande sätt finns även besluts- och attestordningar som omfattar hela koncernens verksamhet i syfte att bland annat säkerställa god ordning och för att förebygga eller i tid upptäcka oegentligheter/bedrägerier (icke godkända köp, obehörig användning av bolagets tillgångar, etc.) som kan ha en väsentlig påverkan på bolagets finansiella rapportering.

Av styrelsen antagna policys, såsom exempelvis finanspolicy och uppförandepolicy (Code of Conduct), är också av betydelse

för arbetet med den interna kontrollen. Koncernledningen rapporterar regelbundet till styrelsen utifrån fastställda rutiner. Vidare finns fastställda 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. Samtliga styrande dokument har gjorts tillgängliga och kända för berörda personer. Riktlinjer för den finansiella rapporteringen uppdateras vid ändring av lagkrav, noteringskrav och/eller redovisningsstandarder.

Riskbedömning och kontrollaktiviteter

Wallenstams koncernledning genomför årligen en genomgång och utvärdering av frågan om hantering av risker och fel i den finansiella rapporteringen. Styrelsen, i egenskap av revisionsutskott, går igenom bolagets väsentliga risker med bolagets revisorer och styrelsen fastställer vid behov nödvändiga åtgärder som behöver vidtas. Wallenstams största risker har identifierats inom följande områden:

- Förvärv och försäljning av fastigheter/bolag
- Värdering av fastigheter
- Byggnationsprojekt
- Finans
- Skatt
- IT-säkerhet
- Rapportering och kommunikation

Särskild vikt läggs vid att utforma kontroller för att förebygga och upptäcka brister inom ovanstående områden. Kontroller finns även för att säkerställa att rapportering sker i enlighet med gällande redovisningsregler och standarder. Instruktioner, rutiner och manualer upprättas, uppdateras och kommuniceras kontinuerligt till berörda personer i syfte att se till att de har aktuell kunskap. Medarbetare utbildas för att säkerställa erforderlig kompetens.

Information och kommunikation

Av bolagsledningen antagna riktlinjer för informationsgivning styr såväl den interna informationen inom Wallenstam som den externa kommunikationen. Bolagsledningen ansvarar för att informera berörda medarbetare om deras ansvar för att

upprätthålla god intern kontroll. Detta sker bland annat genom regelbundna informationsmöten inom respektive affärsområde. Via Wallenstams intranät hålls medarbetarna vidare uppdaterade om antagna policys, riktlinjer, instruktioner och manualer.

Information- och marknadsavdelningen ansvarar för den externa informationsgivningen avseende den finansiella rapporteringen. Arbetet bedrivs efter principen om löpande och korrekt informationsgivning i enlighet med Nasdaq Stockholms regelverk för emittenter.

Uppföljning av intern kontroll

Bolagets koncernledning utvärderar löpande den interna kontrollen. Detta sker bland annat genom egna analyser samt genom att ta del av ekonomiavdelningens arbete. Styrelsen erhåller därefter koncernledningens kommentarer till verksamheten och den interna kontrollen. Av särskild betydelse för uppföljning av den interna kontrollen är därför styrelsens uppföljning av effektiviteten i koncernledningens arbete inom detta område. Arbetet innefattar bland annat att säkerställa att åtgärder vidtas rörande de brister och förslag till åtgärder som framkommit såväl i koncernledningens rapportering som i revisionen som genomförs av bolagets revisor.

Styrelsen granskar samtliga delårs- och årsbokslut före publicering.

Internrevision

Wallenstams koncernledning går löpande igenom rutinerna och dokumentationen avseende det interna kontrollsystemet. Det har inte framkommit något som tyder på att kontrollsystemet inte skulle fungera på avsett sätt. Styrelsen har mot bakgrund av detta beslutat att inte inrätta någon internrevisionsfunktion. Beslutet omprövas årligen.

ÖVERTRÄDELSER

Under 2015 har inga överträdelser skett gällande regelverket vid den börs Wallenstams aktier är upptagna till handel vid eller av god sed på aktiemarknaden enligt beslut av börsens disciplinnämnd eller uttalande av Aktiemarknadsnämnden.

Denna rapport är inte en del av den formella årsredovisningen.

Göteborg den 10 mars 2016

Christer Villard
Styrelseordförande

Ulrica Jansson Messing
Vice ordförande

Anders Berntsson
Styrelseledamot

Erik Åsbrink
Styrelseledamot

Agneta Wallenstam
Styrelseledamot

REVISORS YTTRANDE OM BOLAGSSTYRNINGSRAPPORTEN

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

Det är styrelsen som har ansvaret för bolagsstyrningsrapporten för räkenskapsåret 2015-01-01 – 2015-12-31, som ingår i den tryckta versionen av detta dokument på sidorna 117-121, och för att den är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen.

Jag har läst bolagsstyrningsrapporten och baserat på denna läsning och min kunskap om bolaget och koncernen anser jag att jag har tillräcklig grund för mina uttalanden. Detta innebär att min lagstadgade genomgång av bolagsstyrningsrapporten har en annan inriktning och en väsentligt mindre omfattning jämfört med den inriktning och omfattning som en revision enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige har.

Jag anser att en bolagsstyrningsrapport har upprättats, och att dess lagstadgade information är förenlig med årsredovisningen och koncernredovisningen.

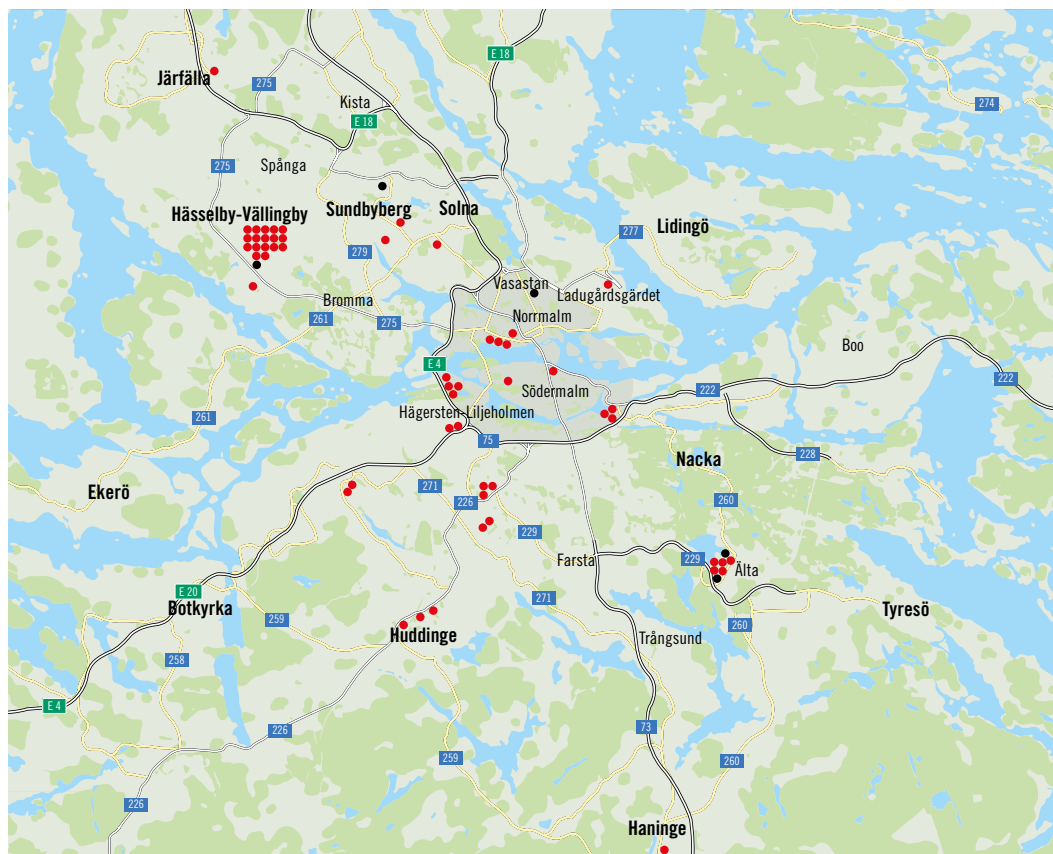
Göteborg den 16 mars 2016

Harald Jagner
Auktoriserad revisor

FASTIGHETSFÖRTECKNING STOCKHOLM

• = Bostadsfastigheter • = Kommersiella fastigheter

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
Barkarbystaden												
• Barkarby 2:28	Barkarbyvägen 42-52, 42A-42B, 44A-44C / Gripegatan 1-7 / Karlslundavägen 4-8, 8A / Stora torget 1-3, 1A-1B, 2, 2A-2B	2014	15 615		756	45		3 688	214	337 784		247
Blackeberg												
• Islänningen 1	Holbergsgatan 82-84	1951	2 548			196			2 744	32 751	2021	84
Gärdet												
• New York 1	Sandhamnsgatan 1	1943	2 212		260				2 472	62 737		40
Gröndal												
• Barlasten 3	Fågelsångsvägen 13-17	1929	719	191		21			931	12 977		16
• Galjonsbilden 28	Matrosbacken 15	1949	571						571	8 770		11
• Mastkorgen 7	Fregattvägen 4-8	1956	4 071			331		675	5 077	62 357		60
• Mastkorgen 9	Fågelsångsvägen 1	1956	546	52					598	8 402		11
Hammarby Sjöstad												
• Forsen 1	Båtbyggargatan 66-68 / Vävar Johans gata 12-18	2005	8 216					1 700	9 916	222 800	2014	135
• Skärgårdsbåten 2	Fendergatan 2-4	2009	3 380					750	4 130	99 387	2018	49
• Svallvägen 1	Fartygsgatan 12-18 / Rorgångargatan 22-28 / Vävar Johans gata 29-37	2007	11 734					2 675	14 409	331 200	2015	170
Haninge												
• Söderbymalm 3:518	Poseidons gränd 1-21, 3A-3B, 7A-7B, 11A / Poseidons torg 1A-1C, 2A-2C	2012	11 408	527	1 081	30		4 150	17 196	185 200		196
Högdalen												
• Brukslaven 2	Skebokvarnsvägen 163-171	1955	4 752			19		88	4 859	61 091	2014	81
• Nocktegllet 3	Sjösavägen 21-31	1953	2 569	88				156	2 813	35 254	2023	45
Huddinge												
• Kansliet 2	Kansligränd 1-5 / Lännavägen 4 / Rådsvägen 4, 4A-4E	2007	9 206			31			9 237	135 125		138
• Klinten 16	Chronas väg 3 / Gamla Södertäljevägen 139 / Klintvägen 5	1982	1 385	27		20		175	1 607	15 461		22
• Klinten 18	Gamla Södertäljevägen 135 / Klintvägen 9-11	1982	1 217	470		8			1 695	17 713		23
• Runan 1	Drakvägen 2 / Gymnasievägen 2 / Kvarnbergsplan 2-18	1960	10 291	275	1 313	36		300	12 215	140 143		194
• Udden 8	Fullerstorget 2-10, 17-19	1952	2 667	1 087	1 265	137			5 156	48 400		42
Kungsholmen												
• Morellrådet 12	Hantverkargatan 44, 44 A	1929	1 319	372	43				1 734	34 436		18
• Morellrådet 13	Hantverkargatan 46, 46 A	1929	1 119	309		68			1 496	28 239		23
• Morellrådet 6	Hantverkargatan 42 / Pilgatan 19 A-C	1929	2 019	232	270	116			2 637	50 708		31
• Smaragden 2	Bergsgatan 26	1929	1 078						1 078	24 600		17
Midsommarkransen												
• Violen 12	Erikslundsgatan 6 / Nioörtsvägen 36	1938/1987	1 053		296				1 349	20 509		16
• Violen 13	Nioörtsvägen 38	1938/1987	848		127				975	14 919		11
Räcksta												
• Hälslaget 2	Ullångergatan 5	1953	3 840	51		79		6	3 976	50 834	2022	71
• Hälslaget 3	Ullångergatan 7-19	1953	3 020	200		113			3 333	38 900	2022	49
• Hängmappen 1	Multrågatan 34-50	1953	4 033	238		78			4 349	54 373	2021	59
• Kontot 2	Multrågatan 27A-27E, 29	2007	5 009						5 009	78 200	2016	73
• Kortregistret 2	Multrågatan 88-106	1953	4 039	251		116			4 406	51 818	2021	67
• Kortregistret 3	Multrågatan 72-86	1953	3 347	137		166			3 650	42 956	2021	60
• Kortregistret 6	Multrågatan 52-70, 56A-56B	1953	3 904	29	812	36			4 781	54 373	2021	65
• Kulspetspennan 1	Nordingrågatan 2-20, 20A-20B	1953	5 481	36		197		700	6 414	70 918	2022	96
• Kundregistret 3	Multrågatan 108-126	1953	4 154	50		280		64	4 548	53 707	2015	70
• Kundregistret 4	Multrågatan 128	1953	2 933	31		67		0	3 031	37 840	2015	54
• Kundregistret 5	Multrågatan 130-156 / Ångermannagatan 123-125	1953	6 784	128	286	212		550	7 960	87 043	2015	108
• Kundregistret 6	Ångermannagatan 109-121	1953	2 803		64	156			3 023	37 035	2015	56
• Räknetabellen 2	Gudmundrågatan 1-3, 2-10 / Solleftegatan 15-17	1952/1993	3 739	325	268	119			4 451	49 432	2021	58
• Räknetabellen 3	Gudmundrågatan 12 / Långseleringen 5	1953		58	307	78	1 087		1 530		2021	
• Samlingspärmen 2	Multrågatan 31-39	1953	1 979	122	87	6			2 194	26 092	2021	35
• Skrivmaskinen 4	Multrågatan 6-32	1952	5 889	83		279		267	6 518	77 362	2021	107
• Skrivmaskinen 6	Gudmundrågatan 15-19	1952	1 324						1 324	17 400	2021	24
• Skrivmaskinen 8	Gudmundrågatan 1-9 / Multrågatan 2-4 / Solleftegatan 3-13	1952	5 530	145		324			5 999	69 447	2021	100



- = Bostadsfastigheter
- = Kommersiella fastigheter

MARK

Markbeteckning

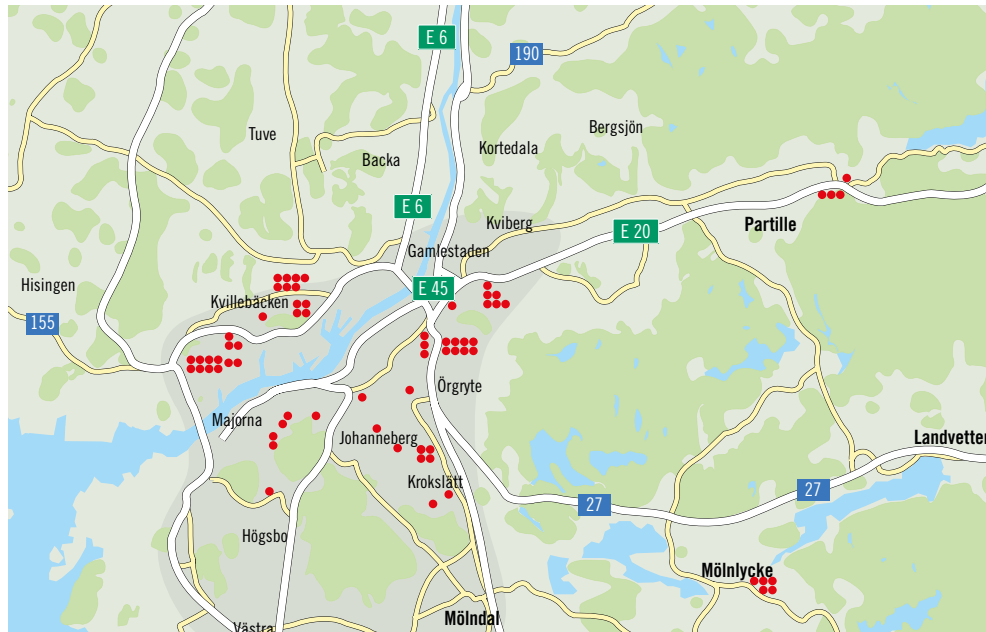
Ballettskon 1
Barkarby 2:44
Domarudden 1
Järnet 1
Järnet 7
Maren 1:14
Maren 1:15
Rankan 3
Rankan 4
Sicklaön 368:2
Stora Sjöfallet 3
Kåbo 57:2, Uppsala
Sala Backe 1:1, Uppsala

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
Södermalm												
• Pälen 16	Hornsgatan 91 / Hornskroken 1	1938/1996	3 647	469	198				4 314			57
• Urvädersklippan Mindre 4	Klevgränd 10 / Urvädersgränd 11	1964	1 175		98	131		209	1 613	31 180		11
Solna												
• Smaragden 1	Hannebergsgatan 22	1951	2 446	430		143			3 019	48 990		32
Sundbyberg												
• Fjällnåset 14	Högkintavägen 9-11	1966	2 632	514		153			3 299	45 134		37
• Freden Större 11	Gesällvägen 1 / Rissneleden 2-2B, 4-18 / Östra Madenvägen 3-5, 9-17	1974		20 346	9 107	6 934		3 880	40 267	187 000		
• Lärkan 14	Kolonivägen 2-4 / Skogsbacken 1-3 / Tulegatan 8-14 / Ängsstigen 1-7	1964	9 446	1 017	1 447	2 868	1 299	9 893	25 970	186 800		155
Älta												
• Älta 10:62	Oxelbacken 1-3 / Oxelvägen 24	2015	7 509					2 554	10 063		2074	129
• Älta 14:104	Stensövägen 2-8	2011	4 217					1 175	5 392	75 504		73
• Älta 19:1	Oxelvägen 42	1968		1 344	1 283	908		1 635	5 170	43 800		
• Älta 24:2	Oxelvägen 3-29	1965	24 800	264		528		20	25 612	247 522		320
• Älta 24:3	Oxelvägen 1	1971						1 007	1 007	6 424		
• Älta 25:1	Oxelvägen 26-40	1966	12 598	135		523		5 991	19 247	124 471		163
• Älta 27:3	Ältavägen 202	1993	4 711	401	534	94			5 740	67 922		73
Örby												
• Kolvringen 1	Rävnäsvägen 79-83	1951										
• Sökarlyktan 1	Rävnäsvägen 57-63	1951	2 884	50		609			3 543	34 119		44
• Trafikmärket 1	Rävnäsvägen 69-77	1951										
Östermalm												
• Sälgen 2	Birger Jarlsgatan 64, 64A-64B / Rådmanngatan 24	1927/2007		3 614	110			833	4 557	146 907		
Totalt			244 416	34 098	20 208	16 059	2 386	43 141	360 308	4 134 466		3 926

FASTIGHETSFÖRTECKNING GÖTEBORG

• = Bostadsfastigheter • = Kommersiella fastigheter

Fastighets- beteckning	Adress	Byggår/ Ombygg- nadsår	Bostad kvm	Kontor kvm	Butik kvm	Industri/ Lager kvm	Utbild- ning kvm	Övrigt kvm	Summa kvm	Tax. värde, Kkr	Tomt- rätt	Antal lägen- heter	Största hyresgäster
Avenyområdet													
• Johanneberg 15:26	Eklandagatan 27 / Volrat Thamskatan 2-4	1993		569					569	5 765			Enlarge
• Lorensberg 7:15	Geijersgatan 7, 7A-7B / Götaplatsen 9 / Viktor Rydbergsgatan 1, 1A-1B	1936/2000	3 804	124	1 908	10		577	6 423	147 400		60	SF Bio
• Lorensberg 15:3	Lennart Torstenssonsgatan 6-8	1929/1993					2 100		2 100				Göteborgs Universitet
• Lorensberg 43:1	Kungsporsavenyen 1 / Parkgatan 29 / Storgatan 30 / Teatergatan 2	1883	553	2 190	1 486			10	4 239	96 663		10	Advokatfirman Nordia Göteborg KB
• Lorensberg 44:2	Kungsporsavenyen 2 / Parkgatan 31 / Storgatan 32, 34A-34B / Södra vägen 1	1910/1995		4 682	782				5 464	117 403			Wallenstam AB (publ)
• Lorensberg 45:21	Kungsporsavenyen 4 / Storgatan 51	1940/2000	1 890	56	1 070				3 016	79 617		26	Morelli Restaurang
• Lorensberg 50:1	Götabergsgatan 16 / Vasagatan 33	1934					4 600		4 600				Göteborgs Universitet
• Lorensberg 52:4	Kristinelundsgatan 10 / Kungsporsavenyen 21-25 / Teatergatan 22-26	1941	5 645	1 742	3 187	484		3 394	14 452	262 800		62	Avenyn Blommor KB
• Lorensberg 53:1	Kungsporsavenyen 16 / Vasagatan 43A	1896/1998		1 315	705			185	2 205	69 000			Nilson Group
• Lorensberg 53:2	Lorensbergsgatan 1 / Vasagatan 43B	1966		1 015	1 298				2 313	44 910			Thai Cuisine
• Lorensberg 53:5	Kristinelundsgatan 14 / Lorensbergsgatan 7	1920/1984	1 179		540				1 719	31 540		13	Göteborgs Natliv
• Lorensberg 53:6	Kristinelundsgatan 12 / Kungsporsavenyen 22	1929		753	574			403	1 730	39 984			Opalen Fastighets- Förvaltning AB
• Lorensberg 55:14	Engelbrektskatan 34AA-34AB, 34B-34C / Lorensbergsgatan 18-20 / Södra Vägen 29	1936/2000	5 325	359	1 176	213		617	7 690	157 405		71	
• Lorensberg 56:8	Engelbrektskatan 32 / Kungsporsavenyen 32-34 / Lorensbergsgatan 17-19	1962/1966	1 081	4 711	1 656	157		700	8 305	170 320		10	Svenska McDonalds
• Lorensberg 57:8	Engelbrektskatan 30 / Kungsporsavenyen 29-37 / Teatergatan 30-38	1962	3 227	5 600	4 460	385		320	13 992	339 889		27	Lindex
• Lorensberg 58:6	Chalmersgatan 26 / Engelbrektskatan 26-28 / Teatergatan 25	1929	1 565	4 172	402	55			6 194	113 800		14	Free lunch Design
• Vasastaden 3:1	Erik Dahlbergsgatan 1 / Karl Gustavsgatan 2 / Parkgatan 9-11, 10-12	1898/1980	1 578	879	196		2 444		5 097			15	Sjölin's gymnasium AB
• Vasastaden 9:7	Bellmansgatan 13 / Vasagatan 14	1929/1990	2 079						2 079				
Gamelestad													
• Gamelestad 740:22	Marieholmshgatan 60B-60C	1929/1969				389			389	15 630	2024		SITA Sverige
Gårda													
• Gårda 18:19	Drakegatan 7A-7B	1989		6 014		189		1 707	7 910	91 400			Cryptzone Group AB
• Gårda 18:22	Drakegatan 5	1989		3 457		101		1 250	4 808	50 200			Frösunda LSS i Väst AB
• Gårda 20:1	Fabriksgatan 15 / Gårdavägen 1	1986		4 343	93	129		204	4 769	61 800			Försäkringskassan, MSC Sweden
• Gårda 22:24	Fabriksgatan 26 / Vådursgatan 5	1989		5 105	820	434	2 471		8 830	47 600			Kunskapskolan
• Gårda 46:9	Södra Gubberogatan 4-8, 18-20	1936/1988		13 132		651		5 315	19 098	127 283			Frisk Service i GBG AB
Guldheden													
• Guldheden 5:5	Guldhedstorget 1, 1A-1B / Reutersgatan 1	1945	2 708		584	162		625	4 079	44 544		42	
Heden													
• Heden 24:13	Skånegatan 19 / Sten Sturegatan 34-36	1964	3 693	414	750	36		1 423	6 316	84 968		34	Axfood Sverige
• Heden 24:14	Skånegatan 21-23 / Sten Sturegatan 38-44	1962/1988	8 538	1 839	2 143	1 042		3 274	16 836	226 400		87	Netto Marknad Sverige
• Heden 37:4	Skånegatan 16B	2006			10 610				10 610		2026		SF Bio
Högsbo													
• Högsbo 5:7	A Odhners gata 6 / Olof Asklungs gata 25	1967/1998			2 098	1 165			3 263	13 627			B V H Car Record
• Högsbo 34:21	Gruvgatan 6-8 / J A Wettergrens gata 16	1989		4 698	269	258		4 672	9 897				GHP Spine Centre Göteborg
• Järnbrott 195:1	Högsbogatan 21-25	2009	6 838	81				1 000	7 919	97 668	2018	100	
Inom Vallgraven													
• Inom Vallgraven 6:1	Kungsporsplatsen 2	1929/2011		1 718	1 015				2 733	80 000			Fingerprint, Sandberg & Trygg
• Inom Vallgraven 15:1	Drottninggatan 24-26 / Kors- gatan 2-6 / Södra Hamngatan 25	1809		1 820	1 290				3 110	58 400			Wiktor Ahlströms konditori
• Inom Vallgraven 16:24	Korsgatan 3	1885		1 121	225	94		382	1 822	29 200			Advokatfirman Credo AB
• Inom Vallgraven 16:25	Drottninggatan 22 / Korsgatan 5	1885		552	188	40			780	13 834			Sturm & Drang Reklambyrå
• Inom Vallgraven 16:6	Korsgatan 1 / Södra Hamngatan 17-23	1891		2 981	287	138	1 846		5 252	101 064			Nordens Teknikerinstitut
• Inom Vallgraven 17:13	Drottninggatan 8, 9-11	1929		2 616	29	97			2 742	54 800			Infotiv
• Inom Vallgraven 18:3	Korsgatan 11, 11B / Kyrkogatan 32	1929	845		711				1 556	33 000		18	Buttericks Leco



MARK

Markbeteckning

Almekärr 2:10
Brämregården 62:1
Gårda 52:2
Gårda 52:3
Gårda 52:10
Gårda 52:11
Hjällsnäs 11:17
Hälle 1:3
Inom Vallgraven 32:14
Kallebäck 3:3
Kärra 2:11
Kärra 26:5
Skår 57:15
Släps-Hagen 1:29
Solsten 1:115
Solsten 1:126
Stallbacken 5
Stallbacken 7
Stallbacken 9
Stallbacken 20
Startered 1:22
Älvsborg 755:505

• = 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
• Inom Vallgraven 20:18	Korsgatan 14-18 / Kungsgatan 42-44 / Kyrkogatan 15-19	1810/1987		4 733	4 157	81			8 971	288 000			Advokatfirman Glimstedt Zara
• Inom Vallgraven 20:9	Kungsgatan 52 / Östra Hamngatan 39	1864/2008			1 767				1 767	85 400			Citat
• Inom Vallgraven 21:10	Kungsgatan 59 / Östra Hamngatan 41-43	1804/1998		1 568	503	8			2 079	68 000			DB Banklokaler
• Inom Vallgraven 21:11	Vallgatan 42 / Östra Hamngatan 45	1929		2 142	332				2 474	54 000			DB Banklokaler
• Inom Vallgraven 23:4	Södra Larmgatan 10 / Vallgatan 15, 15A-15E	1929		1 245	527				1 772	27 400			Rese-Konsulterna Göransson & Co
• Inom Vallgraven 23:5	Södra Larmgatan 12 / Vallgatan 17, 17B	1929	223	522	1 154				1 899	32 015	4		Linderoths Mediaproduktion
• Inom Vallgraven 23:6	Södra Larmgatan 14, 14A / Vallgatan 19, 19A-19B	1929	100	834	473	86		87	1 580	27 227	1		MA Arkitekter
• Inom Vallgraven 23:7	Södra Larmgatan 16 / Vallgatan 21, 21A-21D	1929	169	1 162	963	238			2 532	42 649	3		Stuk Kläder
• Inom Vallgraven 23:11	Korsgatan 17 / Södra Larmgatan 20-22 / Vallgatan 25-29, 25A-25B, 27A-27B	1929/2004		2 040	1 248	6			3 294	88 600			Hans Andersson Paper
• Inom Vallgraven 25:1	Basargatan 10-12 / Kungstorget 1 / Kungstorget 10-14, 11-13	1929		3 150	2 492	54		6	5 702	174 144			Dunross & Co
• Inom Vallgraven 26:8	Basargatan 4-8, 6A-6B, 5-7 / Grönsakstorget 3 / Kungstorget 1-3, 2 / Lilla Korsgatan 2 / Södra Larmgatan 11-15, 13C	1929/1998	3 252	9 286	6 179	218		1 071	20 006	397 600		38	H & M Hennes & Mauritz GBC, SF Bio
• Inom Vallgraven 27:1	Grönsakstorget 1 / Södra Larmgatan 7 / Västra Hamngatan 24-26	1929/2002		2 424	878	10			3 312	60 800			Sophiahemmet Rehab Center
• Inom Vallgraven 32:1	Kaserntorget 6 / Vallgatan 1	1939		2 033	576	247			2 856	46 800			More Ventures Nordic
• Inom Vallgraven 32:2	Vallgatan 3	1929/2008		133	440				573	9 020			Artilleriet Interiors AB
• Inom Vallgraven 32:8	Magasinsgatan 15 / Vallgatan 5	1814		441	257				698	9 532			Kaffelabbet MWJ
• Inom Vallgraven 32:12	Magasinsgatan 19 / Södra Larmgatan 2	1929		370	1 785				2 155	30 400			Fe Sweden AB
• Inom Vallgraven 32:13	Kaserntorget 8, 9	1929/2007		123	471				594	6 856			Musik utan gränser
• Inom Vallgraven 35:12	Kaserntorget 1, 2 / Kungsgatan 13	1956		1 857	52	56			1 965	39 400			Protek Projektstyrning
• Inom Vallgraven 53:15	Lilla Torget 2 / Otterhällegatan 1	1986		2 620		400			3 020	43 200			IMPLENIA Construction GmbH
• Inom Vallgraven 55:1	Drottninggatan 2 / Ekelundsgatan 2 / Magasinsgatan 1 / Otterhällegatan 2	1850/2002		2 861	416	84			3 361	44 200			Feelgood Företagshälsövård
• Inom Vallgraven 57:7	Kyrkogatan 12-16 / Västra Hamngatan 7A-7C	1907/2003		997		24		2 844	3 865				Frisk Service i GBG
• Inom Vallgraven 60:8	Ekelundsgatan 1-3 / Otterhällegatan 4	1965		11 384	514	1 067		1 153	14 118	168 000			Länsstyrelsen
• Inom Vallgraven 60:9	Ekelundsgatan 5-7 / Otterhällegatan 6	1964		2 600	66	48		3 903	6 617	56 600	2018		Eltel Networks Infranet
• Inom Vallgraven 60:10	Ekelundsgatan 9-11 / Kungsgatan 20-22 / Käppslängareleden 2 / Otterhällegatan 8	1964		4 573	1 357			1 224	7 154	88 200			Eltel Networks Infranet
• Inom Vallgraven 64:31	Stora Badhusgatan 16	1949			127	1 542			1 669				Kitas utbildning
• Nordstaden 24:11	Kronhusgatan 16 / Östra Hamngatan 15	1929			266	3 930			4 196				Vittraskolorna
Johanneberg													
• Johanneberg 47:4	Örnehufvudsgatan 7	1939/1986	1 904			42			1 946	39 252		31	
Järntorget													
• Masthugget 10:3	Första Långgatan 22	1960		2 141	164	99			2 404	23 373			TIBCO Software



• = Kommersiella fastigheter

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
• Masthugget 10:15	Andra Långgatan 13-19, 16-18	1957/1989		8 231	623	584	4 355	1 585	15 378	136 000			Framtidsgymnasiet i Göteborg BDO Göteborg
• Masthugget 10:20	Första Långgatan 24-26 / Värmlandsgatan 14	1962/1991		6 709	467	126			7 302	73 000			
• Pustervik 2:19	Lilla Pusterviksgatan 1-3 / Norra Allégatan 6 / Pusterviksgatan 11	1968/1994					4 300		4 300				Folkuniversitetet
Krokslätt													
• Illern 6	Krokslätt Parkgata 46A-46D	1944/1975	884			39		8	931	11 059		24	
• Krokslätt 9:15	Bomgatan 1 / Framnäsgratan 2 / Möldalsvägen 47-51	2007	2 873						2 873	55 800		60	
• Krokslätt 21:1	Drivhusgatan 6A-6B / Milpålegatan 5 / Thorburnsgatan 12A-12D	1948/1994	2 517			64			2 581	30 324		47	
• Krokslätt 21:2	Drivhusgatan 4A-4C / Helmutsgatan 7A-7B	1950/1994	1 761			122			1 883	24 074		33	
• Krokslätt 21:3	Helmutsgatan 9 / Milpålegatan 3, 3A-3C	1950/1994	1 506			126			1 632	21 581		20	
Kvillebäcken													
• Brämregården 42:11	Godemansgatan 2 / Hjalmar Brantingsgatan 5, 5A-5D	1942	782		266	75			1 123	9 137		14	
• Brämregården 42:12	Hjalmar Brantingsgatan 7, 7A-7D / Lantmätaregatan 5	1979	821		221	70			1 112	9 420		15	
• Brämregården 44:11	Hjalmar Brantingsgatan 9 / Lantmätaregatan 2-6	1979	2 792		291	122			3 205	32 792		39	
• Kvillebäcken 3:1	Gustaf Dahléngsgatan 10-14 / Långängen 11, 11A / Solventils- gatan 20-22	2014	6 009		85			1 167	7 261	114 465		115	
• Kvillebäcken 5:6	Lantmätaregatan 12, 12A-12D, 14A-14C / Långängen 19	1954	2 089	114	553				2 756	23 879		37	
• Kvillebäcken 73:1	Fjärdingsgatan 23-29 / Gustaf Dahléngsgatan 22-26	2013	6 280		108	3	594	2 336	9 321	131 462		108	Göteborgs Stad SDF Lundby
• Kvillebäcken 74:1	Gustaf Dahléngsgatan 7A-7F / Rundbäcksgatan 14	2013	5 124	78		2	800	2 268	8 272	110 454		98	Göteborgs Stad SDF Lundby
Kyrkbyn													
• Kyrkbyn 9:6	Estlandsgatan 1 / Prebendegatan 32A-32D / Östra Bräckevägen 52	1942/1975	652					54	706	6 484		16	
• Kyrkbyn 10:14	Estlandsgatan 4A-4D / Finlandsgatan 3 / Östra Bräckevägen 54	1942/1975	684			8			692	6 563		16	
• Kyrkbyn 10:15	Estlandsgatan 2A-2D / Finlandsgatan 1 / Vårbroddsgatan 1	1942/1975	658					47	705	6 450		16	
• Kyrkbyn 11:14	Finlandsgatan 4A-4D / Hull- gatan 3 / Östra Bräckevägen 56	1942/1975	652						652	6 280		16	
• Kyrkbyn 13:14	Londongatan 4 / Tilburygatan 2A-2D / Vårbroddsgatan 7	1943/1984	766			50			816	7 275		14	
• Lindholmen 1:21	Polstjärnegatan 6	1955				11 147		1 350	12 497	27 230			Göteborgs Kommun Lands- arkivet i Göteborg
• Lindholmen 5:1	Polstjärnegatan 8, 8A	1968			260	11 250			11 510	15 532			Göteborgs Kommun Lands- arkivet i Göteborg
• Rambergsstaden 25:3	Enekullegatan 5A-5D	1943/1984	744			49			793	7 086		14	
• Rambergsstaden 28:1	Enekullegatan 4 / Håkansgatan 2 / Trekantsgatan 2, 2A-2D	1943	714		52	125			891	7 483		15	
• Rambergsstaden 28:2	Enekullegatan 2A-2D / Håkansgatan 4	1943	812			201			1 013	8 731		18	

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
• Rambergsstaden 32:2	Lantmannagatan 6 / Östra Keillersgatan 1A-1G	1945/1985	1 948						1 948	22 200		36	
• Sannegården 20:2	Bautastensgatan 11A-11C	1936	700			38			738	6 738		18	
• Sannegården 20:3	Bautastensgatan 9, 9A-9C	1939/1984	741		41	6			788	7 935		17	
• Sannegården 21:39	Biskopsgatan 2A-2D / Pilegårdsgatan 26 / Prebendegatan 9	1945/1983	612	50		50			712	5 899		11	
• Sannegården 21:41	Pilegårdsgatan 22A-22D / Prebendegatan 5	1942/1975	520			59			579	5 125		14	
• Sannegården 21:42	Pilegårdsgatan 20A-20D / Prebendegatan 3	1942/1975	538			20			558	5 417		14	
Källtorp													
• Bagaregården 27:1	Lilla Munkebäcksgatan 9A-9E	1939/1975	1 062			18			1 080	16 229		25	
• Källtorp 36:15	Stobéegatan 8A-8C	1935/1974	945		50				995	13 600		20	
• Källtorp 37:1	Björcksgatan 29 / Munkebäcksgatan 6	1930/1974	603		166				769	9 714		13	
• Källtorp 56:8	Björcksgatan 74 / Forstenagatan 2A-2D	1936/1974	1 030						1 030	16 000		28	
• Källtorp 57:1	Qvidingsgatan 2A-2C	1936	576			65			641	8 107		14	
• Källtorp 57:2	Qvidingsgatan 4A-4B	1936	551			72			623	7 515		10	
Linnéstaden													
• Olivedal 3:12	Övre Djupedalsgatan 7, 7A-7D	1929	1 143			192			1 335	19 598		16	
Lunden & Olskroken													
• Gårda 64:1	Redbergsvägen 11, 11A-11B	1939	2 793	140	310	80			3 323	48 276		40	
• Gårda 67:29	Mäster Johansgatan 15-17	2006	3 725					80	3 805	70 572		53	
• Gårda 69:1	Gradmansplatsen 1 / Redbergsvägen 17, 17A-17B	1938	1 728		435				2 163	26 788		28	
• Gårda 69:24	Kobbarnas väg 8	1937	1 610						1 610	25 000		26	
• Gårda 70:8	Kobbarnas väg 15	1944/1985	1 573						1 573	23 400		25	
• Lunden 13:2	Karlagatan 7A-7C	1935/1976	628						628	9 454		16	
• Lunden 14:12	Karlagatan 1-3 / Mäster Johansgatan 14-16 / Wrangelsgatan 1	1974	4 434	47		43	517	1 469	6 510	67 147		63	
• Lunden 16:7	Karlagatan 4, 4A-4C	1939/1976	583	46	34				663	8 781		12	
• Olskroken 11:8	Övre Olskrokgatan 22, 22A-22B	1928/1979	1 640			60		30	1 730	23 331		24	
Majorna													
• Majorna 303:29	Amiralitetsgatan 2A-2B, 4-8 / Bangatan 21-39 / Djurgårdsgatan 26-40	1966	34 173	1 001	1 784	170		11 405	48 533	490 602		444	Axfood Sverige AB
• Majorna 332:6	Godhemsgatan 14A-14C / Paternostergatan 7	1933	854			70			924	11 565		18	
• Majorna 332:9	Godhemsgatan 8A-8B	1933	665			90			755	8 978		12	
• Majorna 350:1	Dahlströmsgatan 8-20, 20B-20C, 22-44, 44B, 46-52 / Kolumbusgatan 1-3 / Stenklevgatan 5	1959	17 255	732	13	1 670		909	20 579	254 793		246	
Mölnidal													
• Uttern 12	Göteborgsvägen 119-121 / Sörgårdsgatan 1A-1F	1929	1 556		137	30			1 723	20 505		26	
Mölnaldsvägen													
• Krokslätt 20:6	Mölnaldsvägen 81	1932/2000		2 540		251	600		3 391	28 400			Schneider Electric
• Krokslätt 154:6	Ebbe Lieberathsgatan 6 / Fredriksdalsgatan 2 / Mölnaldsvägen 77-79 / Nordgårdsgatan 1-3	1986		3 438	3 044	3 024		1 463	10 969	74 800			Hermods
Mölnlycke													
• Hulebäck 1:23	Biblioteksgatan 9-15 / Centralvägen 14 / Ekdalavägen 3 / Gunnar Runfors gränd 2	1975/2004	2 751		4 972				7 723	87 000		46	
• Hulebäck 1:604	Centralvägen 13A-13D / Råda torg 7	1951	692		512	75		73	1 352	11 487		16	
• Hulebäck 4:90	Badhusgatan 14, 16A-16D / Biblioteksgatan 14A-14C, 16A-16D	2001	1 772	82	1 064				2 918	36 927		32	
• Hulebäck 4:92	Biblioteksgatan 4A-4E	2002		457	496				953	10 819			Kronans Droghandel Apotek
• Hulebäck 4:97	Biblioteksgatan 5 / Centralvägen 10-12 / Gunnar Runfors gränd 1-9 / Lennart Kvarnströms plats 2-8	1970/1987	1 339	1 112	640	17		74	3 182	38 221		20	Swedbank
• Hulebäck 4:164	Allén 2-6 / Biblioteksgatan 1A-1C / Centralvägen 8A-8E / Lennart Kvarnströms plats 1-13	2012	2 613		2 391			2 489	7 493	77 092		52	Index Sverige
• Hönekulla 1:157	Längenäsvägen 9A-9B, 11 / Rörsvägen 6	1915/1933	100		305			28	433	5 515		2	Du & Din Hund i Härryda
• Hönekulla 1:479	Hönekullavägen 7	1971		673	437	211		1 440	2 761	12 506			Rescue Mission
• Mölnlycke 1:1, 2:1	Fabriksvägen 1 / Längenäsvägen 2 / Mölnlycke fabriker 1-21, 2-4, 12-16, 20	1890/2001		8 388	520	28 033	900	5 655	43 496	114 803			SCA Hygiene Products
• Mölnlycke 1:159	Fabriksvägen 2	1890/1981		350					350	1 377			Sv Sjuhärad
• Pixbo 1:294, 1:20	Råдавägen 2	1966/1994					1 850		1 850				
Partille & Jonsered													
• Manered 5:3	Högshallsvägen 1A-1B, 3A-3B, 5A-5B / Jonseredsvägen 4	1949/1994	1 332			54			1 386	6 316		24	
• Stårtered 1:21	Bäcksorlet 2 / Länsmansvägen 2A-2B, 4A-4B, 6A-6B, 8A-8B	1949/1994	2 176	134		33			2 343	20 302		40	

Fastighetsbeteckning	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
• Stårtered 1:23	Stårteredsvägen 24A-24B, 26A-26B, 28A-28B, 30A-30B	1950/1994	2 164			94			2 258	18 809		40	
• Stårtered 1:28	Stårteredsvägen 25-31	2010	3 620						3 620	52 400		59	
Rambergstaden													
• Brämregården 7:12	Jägaregatan 2A-2C / Neptunusgatan 13	1946	1 031			30			1 061	10 914		17	
• Brämregården 15:17	Väderkvarnsgatan 11A-11C	1938/1991	1 012	50		10			1 072	11 709		17	
• Brämregården 19:2	Jägaregatan 9A-9C / Tunnbindaregatan 1	1930/1975	1 032						1 032	10 296		19	
• Brämregården 30:3	Ekebergsgatan 1-7 / Hallegatan 7 / Hisingsgatan 22, 22B, 24A-24B	1991	2 276						2 276	27 800		35	
Rosenlund													
• Inom Vallgraven 69:5	Rosenlundsgatan 6-8 / Rosenlundsplatsen 2	1974		12 432	3 750	1 712		2 606	20 500	208 000			Kronofogdemyndigheten
Stampen													
• Stampen 5:6	Polhemsplatsen 1 / Stampgatan 12-18	1988		7 462		84		4 604	12 150	139 000			Akademiska Hus
• Stampen 15:18	Friggagatan 25A	1936	1 418		205				1 623	26 965		26	
Önnered													
• Önnered 762:369	Önnereds brygga 1-17	1975		1 434	705	228		520	2 887	17 395	2024		Restaurang AB Bryggvägen 100
Totalt			208 845	191 817	90 834	72 899	32 849	78 209	675 453	8 257 048		3 191	

FASTIGHETSFÖRTECKNING HELSINGBORG

• = Bostadsfastigheter

Fastighetsbeteckning	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
Helsingborg centrum												
• Oscar II 11	Drottninggatan 17 / Roskildegatan 4-6	1928/1987		2 588	22	981	143	1 171	4 905	57 346		31
• Pål Ibb 21	Drottninggatan 72A-72B / Hålsövägen 1 / Pålsgatan 1	1961/1990		4 302	1 393	427	290		6 412	85 894		46
Tågaborg												
• Vildvinet 1	Erik Dahlbergs gata 34 / Flemminggatan 14 / Pålsgatan 21 / Tågagatan 47	1952/		8 581			588	140	9 309	93 288		130
Totalt				15 471	1 415	1 408	1 021	1 311	20 626	236 528		207

MARK
Markbeteckning
Landån 5
Landån 6
Skåran 1

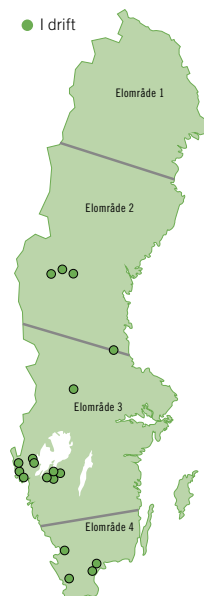
FASTIGHETSBESTÅNDET

HELA WALLENSTAMKONCERNEN

	Bostad kvm	Kontor kvm	Butik kvm	Industri/ lager kvm	Utbildning kvm	Övrigt kvm	Garage kvm	Summa kvm	Totalt taxerings- värde, Kkr	Antal lägenheter
Totalt Wallenstamkoncernen	468 732	227 330	112 450	89 979	35 235	34 019	88 642	1 056 387	12 909 486	7 324

VINDKRAFT

Namn	Plats	Antal verk	Effekt MW
Dan Carlsson	Rålanda, Uddevalla kommun, Bohuslän	2	4,0
Rose-Marie Gulleberg	Lyngby, Kristianstads kommun, Skåne	3	5,6
Bengt Carlsson	Gategården, Vara kommun, Västra Götaland	1	1,8
Birgitta Lidbeck	Västergården, Melleruds kommun, Dalsland	2	3,6
Ann-Marie Forsberg	Tängelsbol, Melleruds kommun, Dalsland	1	1,8
Anders Adlerborn	Köjkeberget, Vansbro kommun, Dalarna	2	4,0
Erika Söderström	Stentjärnåsen, Härjedalens kommun, Jämtland	5	10,0
Kaj Lamton	Rätans-Digerberget, Bergs kommun, Jämtland	5	11,5
Thomas Dahl	Vettåsen/Mårtensklack, Sandviken och Ockelbo kommun, Gästrikland	10	23,0
Carola Strandberg	Karstorp, Skara kommun, Västra Götaland	3	6,0
Bo Strandberg	Kilagården, Skara kommun, Västra Götaland	3	6,0
Susanne Börjeson	Järnunderöd, Munkedals kommun, Västra Götaland	3	6,0
Jeanette Wallén	Middagsberget, Bergs kommun, Jämtland	3	9,0
Lena Johanson	Södervidinge, Kävlinge kommun, Skåne	2	4,0
Benny Olsson	Gunnarby, Uddevalla kommun, Bohuslän	8	18,4
Rigmor Sköld	Tommared, Laholms kommun, Halland	6	13,8
Gun Karlsson	Nyckeltorp, Skara kommun, Västra Götaland	3	6,0
Louise Wingstrand	Furulund, Kristianstad kommun, Skåne	2	4,0
Summa		64	138,5



FASTIGHETSFÖRVARV UNDER 2015

Fastighetsbeteckning	Adress	Byggår/ ombyggnadsår	Bostad kvm	Kontor kvm	Butik kvm	Industri/ Lager kvm	Utbildning kvm	Övrigt kvm	Summa kvm	Antal lgh
Göteborg										
Stallbacken 20*		-	-	-	-	-	-	-	-	-
Stockholm										
Freden Större 11	Gesällvägen 1 / Rissneleden 2-2B, 4-18 / Östra Madenvägen 3-5, 9-17	1974	-	20 346	9 107	6 934	-	3 880	40 267	-
Kåbo 57:2*		-	-	-	-	-	-	-	-	-
Morellträdet 6	Hantverkargatan 42 / Pilgatan 19 A-C	1929	2 019	232	270	116	-	-	2 637	31
Morellträdet 12	Hantverkargatan 44, 44 A	1929	1 319	372	43	-	-	-	1 734	18
Morellträdet 13	Hantverkargatan 46, 46 A	1929	1 119	309	-	68	-	-	1 496	23
Smragden 2	Bergsgatan 26	1929	1 078	-	-	-	-	-	1 078	17
Rankan 3*		-	-	-	-	-	-	-	-	-
Rankan 4*		-	-	-	-	-	-	-	-	-
Tyresö Järnet 7*		-	-	-	-	-	-	-	-	-
Barkarby 2:44*		-	-	-	-	-	-	-	-	-
Totalt			5 535	21 259	9 420	7 118	-	3 880	47 212	89

* Avser mark.

FASTIGHETSFÖRSÄLJNINGAR UNDER 2015

Fastighetsbeteckning	Adress	Byggår/ ombyggnadsår	Bostad kvm	Kontor kvm	Butik kvm	Industri/ Lager kvm	Utbildning kvm	Övrigt kvm	Summa kvm	Antal lgh
Göteborg										
Gårda 69:3	Norra Gubberogatan 5	1939	1 684	-	-	-	-	-	1 684	28
Gårda 69:4	Norra Gubberogatan 7	1939	1 504	43	64	-	-	-	1 611	24
Gårda 69:5	Norra Gubberogatan 9	1939	1 687	-	-	-	-	-	1 687	28
Gårda 69:6	Norra Gubberogatan 11	1939	1 665	-	-	-	-	-	1 665	28
Gårda 69:15	Lagerströmsplatsen 4 / Norra Gubberogatan 23 B	1939	2 534	178	120	21	-	-	2 853	41
Torp 24:4	Anders Zornsgatan 21 A-E	1945/1986	1 870	16	-	63	-	35	1 984	30
Källtorp 37:10	Solrosogatan 6	1936/1978	916	-	-	-	-	-	916	21
Källtorp 47:23	Virginsgatan 12	1939	225	-	-	-	-	40	265	5
Källtorp 47:24	Virginsgatan 10	1939	180	-	-	-	-	-	180	4
Källtorp 47:25	Virginsgatan 8	1939	228	-	-	-	-	-	228	5
Masthugget 10:19	Värmlandsgatan 16 A-B	1962/2009	1 256	-	284	-	-	-	1 540	1
Stockholm										
Kontot 1	Multrågatan 19-25, 29 A	1958	11 479	39	124	-	-	-	11 642	144
Tabulatorn 3	Håsjögränd 2	1958	2 779	-	74	10	-	88	2 951	35
Glädjen 14	Franzénsgatan 10 / Hornsbergs Strand 19-25	2012	9 029	-	-	39	-	-	9 068	129
Förtjusingen 1	Franzengatan 14-18 / Hornsbergs Strand 27 A-C / Nordenflychtsvägen 76-78,	2011	9 896	-	240	68	-	-	10 204	138
Rödbetan 10	Ekedalsvägen 18 / Kvarnbergsvägen 72-74 / Sturevägen 29-31	1987	1 739	120	-	-	-	-	1 859	30
Paragrafen 7	Arrendatorsvägen 2 A-B, 4 A-B, 6 A-B	1949	2 970	269	-	-	-	10	3 249	54
Europa 10	Köpmangatan 2 / Köpmantorget 10	1929/1940	373	14	32	-	-	-	419	11
Totalt			52 014	679	938	201	-	173	54 005	774

FÄRDIGSTÄLLD NYPRODUKTION FÖRVALTNINGSFASTIGHETER UNDER 2015

Fastighetsbeteckning	Adress	Byggår/ ombyggnadsår	Bostad kvm	Kontor kvm	Butik kvm	Industri/ Lager kvm	Utbildning kvm	Övrigt kvm	Summa kvm	Antal lgh
Göteborg										
Kvillebäcken 3:1	Gustaf Dahléngsgatan 10-14 / Långängen 11 / Solventilsgatan 20-22	2014	6 009	-	85	-	-	1 167	7 261	115
Lorensberg 57:8	Teatergatan 30-38	2015	3 901	-	329	-	-	-	4 230	66
Stockholm										
Barkarby 2:28	Barkarbyvägen 42-52, 42 A-B, 44 A-C / Gripengatan 1-7 / Karlslundavägen 4-8, 8A / Stora torget 1-3, 1 A-B, 2, 2 A-B	2014	15 615	-	756	-	-	3 733	20 104	247
Älta 10:62	Oxelbacken 1-3	2015	7 509	-	-	-	-	2 554	10 063	129
Totalt			33 034	-	1 170	-	-	7 454	41 658	557

FÄRDIGSTÄLLD NYPRODUKTION BOSTADSRÄTTER UNDER 2015

Projektbeteckning	Färdigställd, kvartal	Bostad, kvm	Kommersiell yta, kvm	Summa, kvm	Antal lgh
Stockholm					
Tuletornen, Sundbyberg	Q1	5 172	677	5 849	90
Riggen, Gröndal	Q4	2 595	58	2 653	42
Tyresö Trädgårdar, Tyresö, etapp 1*	Q4	8 507	-	8 507	114
Totalt		16 274	735	17 009	246

* Samägt med Oscar Properties AB

WALLENSTAMS HÅLLBARHETSREDOVISNING

Wallenstams hållbarhetsrapportering följer det finansiella året och publiceras årligen som en del av årsredovisningen. Den senaste hållbarhetsredovisningen publicerades den 27 mars 2015. Från och med verksamhetsåret 2015 tillämpar vi Global Reporting Initiatives (GRI), G4 nivå Core.

Redovisningen beskriver hur Wallenstamskoncernen arbetat med hållbarhetsfrågor under 2015. Wallenstam har definierat hållbarhetsredovisningens omfattning till de områden som GRI-index hänvisar till. På följande sidor finns en sammanställning av vilka GRI-indikatorer som redo-

visas samt var information om GRI-indikatorerna återfinns i Wallenstams rapportering. Redovisningen har ej granskats av extern part. Kontaktperson angående redovisningen och dess innehåll är Kommunikationsdirektör Elisabeth Vansvik, elisabeth.vansvik@wallenstam.se.

GRI-DATA

Nedan återfinns information om de GRI-indikatorer som inte redovisas på annan plats i årsredovisningen.

G4-10: ANTALET ANSTÄLLDA UPPDELAT PÅ ANSTÄLLNINGSFORM, ANSTÄLLNINGSTYP, KÖN OCH REGION

Medelantalet anställda under 2015 uppgick till 216 st. Samtliga av koncernens anställda är tillsvidareanställda, med undantag av en person som är provanställd och elva personer som har visstidsanställning, exempelvis i form av vikariat. 18 personer arbetar deltid, varav 17 är tillsvidareanställda och en har visstidsanställning. Wallenstam har ingen påtaglig variation av antalet anställda under året.

G4-14: OM OCH HUR FÖRSIKTIGHETSPRINCIPEN TILLÄMPAS I ORGANISATIONEN

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

G4-16: MEDLEMSKAP I FÖRENINGAR OCH/ELLER NATIONELLA/INTERNATIONELLA LOBBYORGANISATIONER

Representanter för Wallenstam är representerade i styrande organ för bland andra Avenyförningen, Fastighetsägarna Göteborg i regionen, Nordisk Byggdag och Barn i Nöd.

G4-20,21: REDOGÖRELSE FÖR VARJE VÄSENTLIG ASPEKT PÅVERKAN INOM OCH UTANFÖR ORGANISATIONEN

GRI-aspekt	Avgränsningar
Ekonomiskt resultat	Egen verksamhet
Energi	Egen verksamhet samt såld energi
Vatten	Egen verksamhet samt kund
Utsläpp till luft	Egen verksamhet samt kund
Efterlevnad av miljölagstiftning	Egen verksamhet
Icke-diskriminering	Egen verksamhet
Antikorruption	Egen verksamhet
Lagefterlevnad	Egen verksamhet
Produktmärkning	Egen verksamhet samt leverantörsled

G4-EN3: ENERGIANVÄNDNING INOM ORGANISATIONEN

	MWh
Total energianvändning, ej förnybar	78 362
Total energianvändning, förnybar	59 991
Total el	47 950
Total värme	89 620
Total kyla	783
Såld el	381 046
Egen produktion av el från förnybara källor	
Vindkraftsel	415 300

Uppgifterna avser 2015.

G4-EN6: MINSKNING AV ENERGIANVÄNDNING

	MWh
Total reduktion	6 827
Reduktion el	-514
Reduktion värme	7 432
Reduktion kyla	-91

Uppgifterna avser 2015, minskningen är beräknad utifrån basåret 2014.

G4-EN8: VATTENANVÄNDNING I VÅRA FASTIGHETER

Vattenanvändningen i våra fastigheter, uteslutande kommunalt vatten, uppgick under 2015 till 1 027 435 m³.

G4-EN15: DIREKTA UTSLÄPP AV VÄXTHUSGASER

Totalt utsläpp av CO₂ uppgick under 2015 till 153 ton.*

G4-EN16: INDIREKTA UTSLÄPP AV VÄXTHUSGASER

Totalt utsläpp av CO₂ uppgick under 2015 till 3 914 ton.*

G4-EN19: MINSKNING AV UTSLÄPP AV VÄXTHUSGASER

Total minskning av CO₂ uppgick under 2015 till 448 ton.*

*All data om CO₂ i denna sammanställning baseras på indata från leverantörer, vilka redovisar enligt gängse redovisningsnorm. Då data för faktisk påverkan ej var tillgänglig vid upprättande av denna redovisning, baseras datan för värme på beräknade värden utifrån emissionsfaktorerna år 2014. Uppgifterna avser 2015, minskningen är beräknad utifrån basåret 2014.

G4-EN29: EFTERLEVNAD AV MILJÖLAGSTIFTNING

Under 2015 har inga betydande bötesbelopp ålagts Wallenstam för brott mot gällande lagar och bestämmelser.

G4-HR3: ICKE-DISKRIMINERING

Under 2015 har inga fall av diskriminering rapporterats.

G4-S08: EFTERLEVNAD AV LAGAR OCH REGLER

Under 2015 har inga betydande bötesbelopp ålagts Wallenstam för brott mot gällande lagar och bestämmelser.

GRI-INDEX

INDIKATOR	BESKRIVNING	SIDA	KOMMENTAR
Strategi och analys			
G4-1	Uttalande från vd	6–8	
Organisationsprofil			
G4-3	Organisationens namn	Baksida	
G4-4	Varumärken, produkter och tjänster	67	
G4-5	Lokalisering av huvudkontor	67	
G4-6	Verksamhetsländer	67	
G4-7	Ägarstruktur och företagsform	80	
G4-8	Marknader	Flik, 38–43	
G4-9	Organisationens storlek	67, 74–77	
G4-10	Antal anställda uppdelat på anställningsform, anställningstyp, kön och region	35, 131	Wallenstam rapporterar antalet anställda enligt riktlinjerna. Inhyrd personal redovisas inte, då Wallenstam anlitar inhyrd personal i liten utsträckning.
G4-11	Totalt antal anställda som omfattas av kollektivavtal	35	
G4-12	Organisationens leverantörskedja	24–25, 28–30, 36	
G4-13	Väsentliga förändringar under redovisningsperioden		Inga väsentliga förändringar under verksamhetsåret.
G4-14	Om och hur försiktighetsprincipen tillämpas i organisationen	131	
G4-15	Externa ekonomiska, miljömässiga och sociala principer som organisationen skrivit under eller stödjer	24–28	
G4-16	Medlemskap i föreningar och/eller nationella/internationella lobbyorganisationer	94–95, 131	
Väsentliga aspekter och avgränsningar			
G4-17	Lista över alla enheter som ingår i koncernredovisningen	112	Alla enheter omfattas av GRI-rapporteringen.
G4-18	Process för definition av innehållet i redovisningen	24–25	
G4-19	Lista över identifierade väsentliga aspekter	25, 132	
G4-20	Respektive aspekts huvudsakliga påverkan inom organisationen	24–29, 131	
G4-21	Respektive aspekts huvudsakliga påverkan utanför organisationen	24–29, 131	
G4-22	Effekterna av, och skälen till förändrad information från tidigare rapporter	24–25, 131	
G4-23	Väsentliga förändringar i omfattning och avgränsningar sedan föregående redovisningsperiod	24–25, 131	
Intressentengagemang			
G4-24	Organisationens intressentgrupper	24–25	
G4-25	Tillvägagångssätt för identifiering och urval av intressenter	25	
G4-26	Metod för intressentdialoger	25	
G4-27	Viktiga områden som har lyfts via kommunikation med intressenter	25	
Information om redovisningen			
G4-28	Redovisningsperiod	131	
G4-29	Tidpunkt för senaste redovisningen	131	
G4-30	Redovisningscykel	131	
G4-31	Kontaktperson angående redovisningen och dess innehåll	131	
G4-32	GRI-index med hänvisningar	131–132	
G4-33	Policy för extern bestyrkning	131	
Styrning			
G4-34	Redogörelse för organisationens styrning	117–121	
Etik och integritet			
G4-56	Organisationens värdegrund och uppförandekod	21, 24, 28	
Ekonomi			
Ekonomiskt resultat			
G4-DMA	Upplysningar om styrning	2–3, 29, 44–51, 54–61	
G4-EC1	Skapat och levererat direkt ekonomiskt värde	64–65, 73, 74, 76, 92, 93–94, 109	
G4-EC3	Omfattningen av organisationens förmånsbestämda åtaganden	93–94	
Miljö			
Energi			
G4-DMA	Upplysningar om styrning	26–27, 32, 67	
G4-EN3	Energianvändning i våra fastigheter	131	
G4-EN6	Minskning av energianvändning	131	
Vatten			
G4-DMA	Upplysningar om styrning	26–27	
G4-EN8	Vattenanvändning i våra fastigheter	131	
Utsläpp till luft			
G4-DMA	Upplysningar om styrning	5, 26–27, 32, 67	
G4-EN15	Direkta utsläpp av växthusgaser	131	
G4-EN16	Indirekta utsläpp av växthusgaser	131	
G4-EN19	Minskning av utsläpp av växthusgaser	5, 131	
Efterlevnad av miljölagstiftning			
G4-DMA	Upplysningar om styrning	24, 26	
G4-EN29	Efterlevnad av miljölagstiftning	131	
Socialt			
Ikke-diskriminering			
G4-DMA	Upplysningar om styrning	24, 28, 36	
G4-HR3	Ikke-diskriminering	131	
Antikorruption			
G4-DMA	Upplysningar om styrning	24, 28, 36	
G4-SO4	Kommunikation och utbildning i organisationens policies och rutiner mot korruption	36	
Lagefterlevnad			
G4-DMA	Upplysningar om styrning	24	
G4-SO8	Efterlevnad av lagar och regler	131	
Produktmärkning			
G4-DMA	Upplysningar om styrning	5, 48	
G4-PR5	Resultat från kundnöjdhetsundersökningar	5, 48	

VÄLKOMMEN TILL ÅRSSTÄMMA

Wallenstam AB (publ), org nr 556072-1523, hälsar aktieägarna välkomna till årsstämma tisdagen den 26 april 2016 kl. 16.00 på Elite Park Avenue Hotel, Kungsporsavenyen 36-38 i Göteborg.

Kl. 15.00 öppnas lokalen för registrering. Före årsstämman bjuds det på lättare förtäring.

ANMÄLAN

Aktieägare som önskar delta i årsstämman ska dels senast onsdagen den 20 april 2016 vara införd som aktieägare i den av Euroclear Sweden AB förda aktieboken, dels anmäla sin avsikt att delta i årsstämman till bolaget senast onsdagen den 20 april 2016, helst före kl. 16.00. Vid anmälan ska aktieägare uppge namn (firma), personnummer (organisationsnummer), adress och telefonnummer samt namn och personnummer på eventuellt ombud och antal eventuellt medföljande biträde (högst två stycken).

Anmälan om deltagande kan ske på följande sätt:

- per telefon 031-743 95 91
- per post till Wallenstam AB (publ)
att: Louise Wingstrand, 401 84 Göteborg
- på Wallenstams hemsida wallenstam.se/arsstamma

För den som önskar företrädas av ombud tillhandahåller bolaget fullmaktsformulär, som finns tillgängligt på wallenstam.se/arsstamma.

Aktieägare som har sina aktier förvaltarregistrerade måste omregistrera aktierna i eget namn för att ha rätt att delta på stämman. Sådan omregistrering, som kan vara tillfällig, måste vara verkställd hos Euroclear Sweden AB senast onsdagen den 20 april 2016. Aktieägaren bör i god tid före denna dag begära att förvaltaren ombesörjer omregistrering.

På stämman behandlas de ärenden som enligt bolagsordningen ska förekomma på årsstämman samt ytterligare ärenden som framgår av kallelsen till årsstämman.

Som avstämningsdag för utdelningen föreslår styrelsen torsdagen den 28 april 2016. Beslutat årsstämman i enlighet med förslaget beräknas utdelningen sändas ut från Euroclear Sweden AB tisdagen den 3 maj 2016.

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 finnas tillgång till lika mycket el som det förbrukas i en uttagspunkt.

CBD

Central Business District, de mest centrala och attraktiva butiks- och kontorslägena.

Covenantsavtal

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.

CSR

Corporate Social Responsibility, ett begrepp för ett koncept enligt vilket företag integrerar ekonomiska, sociala och miljömässiga aspekter i sin verksamhet och i kontakterna med sina intressenter på frivillig basis.

Derivatinstrument

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

Elcertifikat

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

Förnybar energi

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

GRI

Global Reporting Initiative, ramverk för redovisning och rapportering av hållbarhetsinformation. GRI ger riktlinjer för vad en hållbarhetsredovisning ska innehålla och hur det ska gå till samt vilka indikatorer som ska rapporteras.

IFRS verkligt värde kategorier

Värdering till verkligt värde klassificeras enligt IFRS i relation till tre olika värdekategorier. Exempel på indata i nivå två är noterade priser för liknande tillgångar eller skulder på aktiva marknader, noterade priser för identiska eller liknande tillgångar eller skulder som inte är aktiva samt andra indata än noterade priser, vilka är observerbara för tillgången eller skulden som exempelvis räntor och avkastningskurvor som är observerbara i normalt angivna intervall. Exempel på indata i nivå tre är data för tillgången eller skulden som inte baseras på observerbara marknadsdata.

kWh

En energienhet baserad på hur många kW som förbrukas under en timme.

kWh månadsbehov

En energienhet baserad på hur många kW som förbrukas under en timme beräknat utifrån månatligt behov.

MW

Förkortning för megawatt, en miljon Watt. Watt är en måttenhet för effekt.

Nord Pool

Den nordiska elbörsen.

PCB

En industrikemikalie som har haft många olika användningsområden och använts i transformatorer, värmeväxlare, fogmassor i hus och i färger. Sedan 1970-talet har användning av PCB varit förbjuden i Sverige.

Prime Rent

De högsta bashyrorna i de finaste fastigheterna i olika områden.

Spotmarknad

En marknad där handel sker med omedelbar leverans.

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

Swap är finansiella instrument som innebär ett byte av kassaflöden mellan två parter på ett underliggande nominellt belopp. En ränteswap är ett exempel på ett swapavtal där en aktör som lånar till fast ränta (till exempel bunden ränta i fem år) kan vilja byta ränteflöde med en annan aktör som lånar till rörlig ränta.

Vakansgrad

Outhyrd yta i förhållande till total yta.

Volatilitet

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

Värmeförbrukning graddagskorrigerat

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 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.

För ytterligare ordförklaringar se wallenstam.se

DEFINITIONER

Aktiens direktavkastning

Senast verkställd aktieutdelning i procent av börskursen vid periodens slut.

Aktiens totalavkastning

Aktiens kursutveckling under senaste rullande tolv månadersperioden inklusive under perioden verkställd utdelning, dividerat med aktiens börskurs vid periodens början.

Antalet aktier

Antalet registrerade aktier vid viss tidpunkt.

Utestående antal aktier: antalet registrerade aktier med avdrag för återköpta egna aktier vid viss tidpunkt. *Genomsnittligt antal aktier:* vägt genomsnittligt antal utestående aktier under viss period.

Belåningsgrad

Räntebärande skulder i relation till koncernens investeringar i fastigheter, pågående brf-produktioner och vindkraft vid periodens utgång.

Börsvärde

Aktiekurs multiplicerat med registrerat antal aktier per balansdagen.

Driftnetto

Hysesintäkter minus drift- och underhållskostnader, tomträttsavgälder och fastighets-skatt.

Förvaltningsfastigheternas direktavkastning

Driftnetto för den senaste rullande tolv månadersperioden i procent av förvaltningsfastigheternas vägda genomsnittliga redovisade värde exklusive pågående projekt.

Förvaltningsfastigheternas totalavkastning

Driftnetto för den senaste rullande tolv månadersperioden plus/minus realiserad och orealiserad värdeförändring förvaltningsfastigheter i procent av fastigheternas vägda genomsnittliga redovisade värde exklusive pågående projekt.

Fastigheternas redovisade värde

Fastighetsbeståndets bedömda marknadsvärde enligt en internt utförd värdering.

Förvaltningsresultat

Driftnetto med tillägg av förvaltnings- och administrationskostnader samt finansnetto.

Hysesvärde

Hysesintäkter samt bedömd marknadshyra för vakanta ytor.

Kassaflöde per aktie

Periodens kassaflöde i förhållande till genomsnittligt antal utestående aktier.

Kassaflöde från den löpande verksamheten per aktie

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

Långsiktigt substansvärde (EPRA NAV)

Eget kapital med återläggning av uppskjuten skatteskuld, samt nettoeffekt av orealiserad värdeförändring derivatinstrument efter skatt.

Medelantal anställda

Beräknas som summa arbetade timmar dividerat med normal årsarbetstid.

Orealiserad värdeförändring förvaltningsfastigheter

Resultat av förändring av bedömt marknadsvärde för förvaltningsfastigheter jämfört med närmast föregående rapportperiod.

P/E-tal

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

Realiserad värdeförändring

förvaltningsfastigheter

Resultat av intäkter från periodens försäljning av förvaltningsfastigheter efter avdrag för fastigheternas bedömda marknadsvärde vid närmast föregående rapportperiod.

Resultat efter skatt per aktie

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

Räntabilitet på eget kapital

Resultat efter skatt för rullande tolv månaders resultat i förhållande till genomsnittligt eget kapital.

Räntabilitet på totalt kapital

Resultat före orealiserade värdeförändringar och räntekostnader för senaste rullande tolv månadersperiod i förhållande till genomsnittlig balansomslutning.

Räntetäckningsgrad

Resultat före orealiserade värdeförändringar och nedskrivningar med återläggning av finansnettot för senaste rullande tolv månadersperiod i förhållande till finansnettot för senaste rullande tolv månadersperiod.

Räntetäckningsgrad, realiserad

Resultat före orealiserade värdeförändringar och nedskrivningar med återläggning av finansnettot exklusive realiserad värdeförändring förvaltningsfastigheter med tillägg för traditionellt försäljningsresultat förvaltningsfastigheter för senaste rullande tolv månadersperiod, i förhållande till finansnettot för senaste rullande tolv månadersperiod.

Soliditet

Eget kapital i förhållande till balansomslutning vid periodens utgång.

Substansvärde

Eget kapital med tillägg av uppskjuten skatteskuld.

Totalresultat

Resultat efter skatt inklusive eget kapital-transaktioner efter skatt som inte är transaktioner med ägare.

Traditionellt försäljningsresultat förvaltningsfastigheter

Resultat av intäkter från försäljning av förvaltningsfastigheter efter avdrag för investerat belopp och administrativa kostnader hänförliga till fastighetsförsäljningar.

Uthyrningsgrad – yta

Uthyrd yta i förhållande till total yta.

Verksamhetsresultat

Realiserat resultat exklusive resultat från fastighetsförsäljningar.

Överskottsgrad

Driftnetto i procent av hyresintäkterna.

För mer information se wallenstam.se

KALENDARIUM

Årsstämma	26 april 2016
Delårsrapport I	26 april 2016
Delårsrapport II	3 augusti 2016
Delårsrapport III	8 november 2016

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

Koncept: Ellermore

Produktion: Wallenstam

Foto sid. 4 Linda Svensson

Foto sid. 7, 11, 12, 14, 19, 40, 41, 43 Dan Holmqvist

Foto sid. Omslag, 10, 20, 22, 24, 27, 30, 37, 38, 46-49, 53 Carolin Freiholtz

Foto sid. 16, 26, 28, 29, 38, 44 Mikael Göthage

Foto sid. 34, 54 Marcus Johansson

Bilder sid. 56-59 kommer från respektive arkitektbyrå.

Ej nämnda foton/bilder är Wallenstams egna.

Tryckt på Munken Polar, omslag 240 g, inlaga 130 g

Repro och tryck: Göteborgstryckeriet



URBANISERA MERA!

Städerna växer, avstånden mellan förorter och stadskärnor krymper, gamla områden rustas upp, nya byggs.

I 70 år har vi på Wallenstam arbetat med expansion, förtätning och förvaltning i syfte att skapa områden där människor vill bo, arbeta och leva sina liv.

Vårt kanske viktigaste bidrag till dagens stadsutveckling är målet att bygga 7 500 nya, miljömässigt hållbara hem under perioden 2014 till 2018.

Här kan du läsa om hur långt vi kom under 2015.

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

Göteborg:
401 84 Göteborg
Besöksadress Kungsportsavenyen 2

Stockholm:
Box 119531, 104 32 Stockholm
Besöksadress Birger Jarlsgatan 64

Wallenstam