

ÄLSKA STADEN. BYGG MER!

ÅRSREDOVISNING 2014

Wallenstam 

DET HÄR ÄR WALLENSTAM

99

Vårt bidrag till en levande och tillgänglig stad är 1 500 nya hem. Varje år, i fem år.”

HANS WALLENSTAM, VD

Wallenstam är ett utvecklande fastighetsbolag som bygger, utvecklar och förvaltar fastigheter för hållbart boende och företagande. Vårt ägande fokuseras på bostadsfastigheter i Göteborg och Stockholm, samt i Göteborg även på kommersiella fastigheter. Genom dotterbolaget Svensk NaturEnergi är vi självförsörjande på förnybar energi och täcker såväl eget som hyresgästers behov på månadsbasis.

Huvudkontoret finns, sedan bolaget grundades 1944, i Göteborg och aktien är noterad på Nasdaq Stockholm, Large Cap.

Vårt mål:

10 % substansvärdestillväxt

Under affärsplan 2014–2018 ska tillväxttakten i substansvärdet, exklusive utdelning och återköp, vara i genomsnitt minst 10 % per år.

Alla behöver någonstans att bo

Idag råder stor bostadsbrist i våra storstadsregioner. Med 70 års erfarenhet av fastighetsförvaltning och byggnation erbjuder vi en samlad kompetens i att utveckla och förtäta städerna. För oss handlar stadsutveckling både om att utveckla befintliga fastigheter och att bygga nytt – en kombination som skapar värde. Vi är först och främst en hyresrättsproducent som bygger för egen förvaltning, men vi anpassar upplåtelseformen till vad som efterfrågas och är möjligt i varje enskilt projekt. Under de kommande åren ska vi byggstarta i genomsnitt 1 500 lägenheter per år.

Kunden i centrum

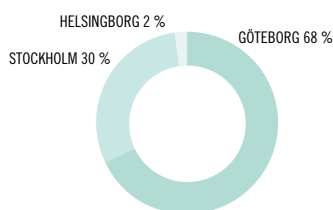
Vi finns på två starka marknader, Stockholm och Göteborg, och erbjuder attraktiva boenden som hyresgästerna kan känna sig trygga i, lokaler som matchar respektive verksamhet liksom miljövänlig el till ett bra pris. Vi bygger och utvecklar med fokus på trygghet, hållbarhet, smarta lösningar och en rimlig månadskostnad för kunden. Vad våra kunder önskar och behöver är en central del i verksamheten.

Spara på naturens resurser

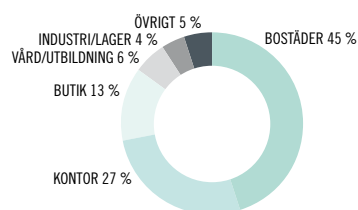
Vi vill bidra till ett hållbart samhälle. Utgångspunkten för vår byggnation och förvaltning är att fastigheten påverkar miljön under hela sin livscykel. Vi verkar för en långsiktig hållbarhet för människor och företag på flera sätt. Med 64 vindkraftverk i drift är vi självförsörjande på förnybar energi. De nya bostäder vi bygger har en låg energiförbrukning, dessutom installerar vi individuell mätning av el och vatten. Vi driftoptimerar löpande våra fastigheter vid exempelvis ombyggnationer för att minska fastigheternas energiförbrukning. Hållbar utveckling är en del av vår vardag.

Antal fastigheter: cirka 220 st
Fastighetsvärde: 28 Mdr
Uthyrningsbar yta: 1 miljon kvm
Uthyrningsgrad, yta: 98 %
Antal vindkraftverk: 64 st

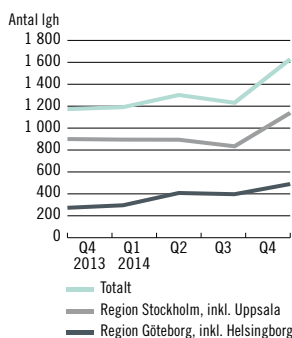
GEOGRAFISK FÖRDELNING YTA



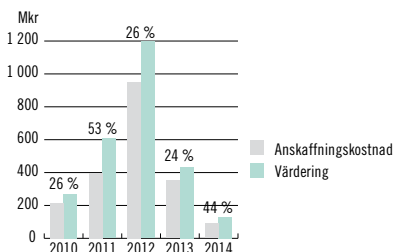
FÖRDELNING AV HYRESINTÄKTER 2014 PER LOKALTYP



LÄGENHETER I PÅGÅENDE PRODUKTION

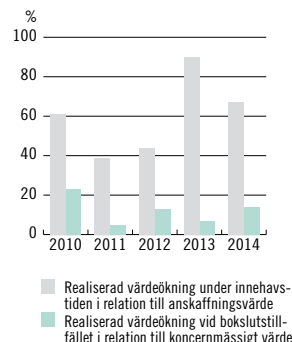


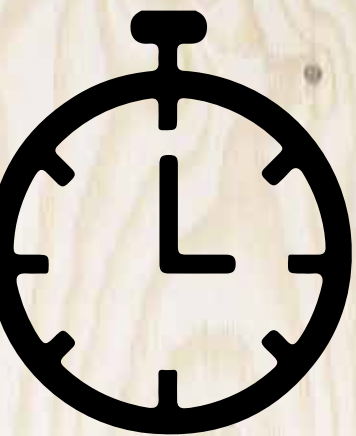
VÄRDETILLVÄXT NYPRODUKTION FÖRVALTNINGSFASTIGHETER



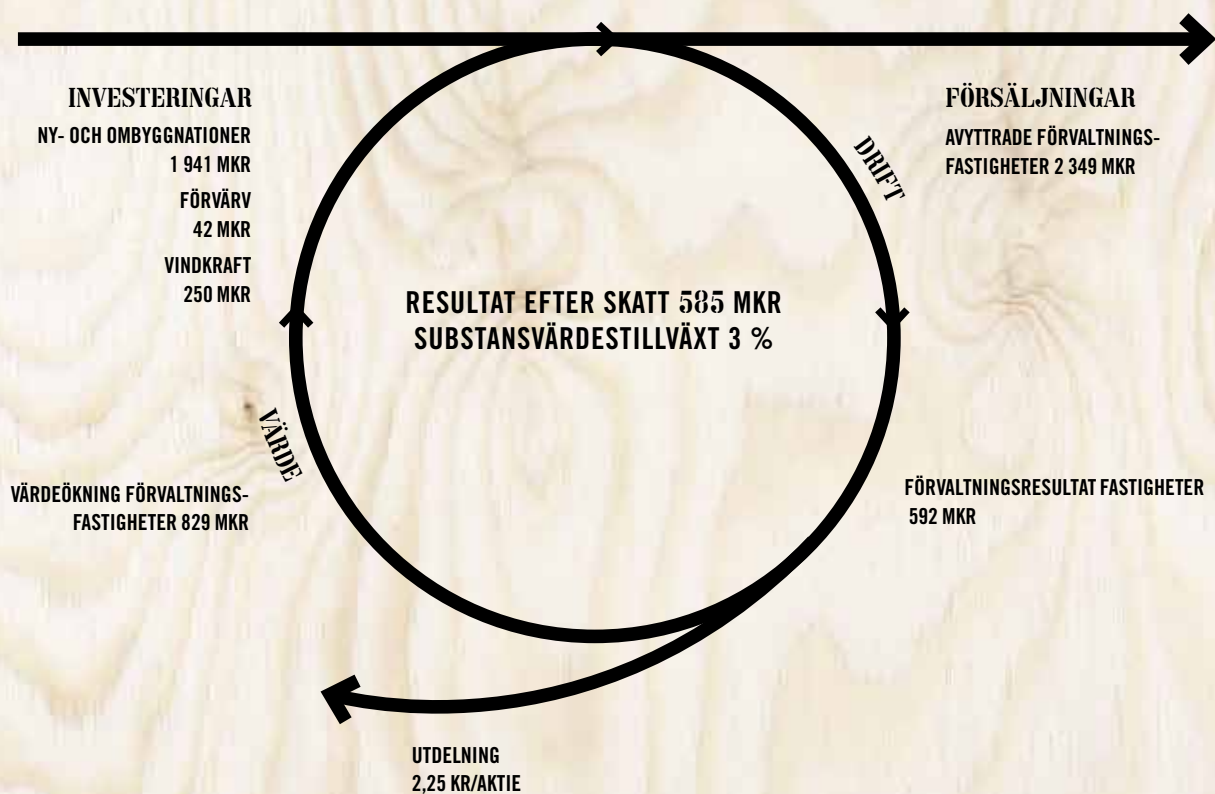
Värdeökning av nyproduktionsprojekt bostadshyresrätter jämfört med anskaffningskostnad. I grafen presenteras utfall vid fastighetens fullständiga färdigställande och per projekt det år som fastigheten färdigställs, oavsett när effekten redovisats i resultaträkningen.

VÄRDESKAPANDE FASTIGHETS-AFFÄRER FÖRVALTNINGSFASTIGHETER





2014 PÅ EN MINUT



KVARTAL 1

SF Bio köper grön el från Svensk NaturEnergi

- SF Bio väljer el från Svensk NaturEnergi
- Rustar upp Barnens ö
- Investerar i solcellsbolag
- SF Bio hyr lokaler på Göta-platsen på Avenyn, Göteborg
- Vinnare av Kundkristallen för bästa lyft inom serviceindex
- Modebutiker och restauranger med nya matkoncept till Wallenstams lokaler i Göteborg
- Försäljning av fastigheter i Bromma och Nacka Orminge
- Startat om- och tillbyggnation av drygt 20 lägenheter i Göteborg

KVARTAL 2

Fastighetsaffärer möjliggör ökad nyproduktion

- Designprofilerna Simon och Tomas designar Tuletornen i Sundbyberg
- Friskis & Svettis köper grön el av Svensk NaturEnergi
- Får pris för bästa jämställdhetsarbete i branschen
- Emitterar obligationslån om 600 Mkr
- Nespresso hyr butiklokal i Kopparhuset på Avenyn
- Säljer fastighet i Sollentuna – ytterligare möjlighet till nyproduktion i Tyresö
- Byggstartat 112 lägenheter i Kvillebäcken, Göteborg

KVARTAL 3

Stort intresse för Tuletornen

- Lanserar Wallenstam Drive, en ny tjänst för hyresgäster i samarbete med Hertz
- Tommy Hilfiger väljer att etablera butik i Kopparhuset på Avenyn
- Stort intresse vid försäljningsstarten av bostadsrättslägenheter i Tuletornen, Sundbyberg

KVARTAL 4

Köp av mark för bostadsbyggande

- Ture No8 i Stockholm får Svensk Betongs Arkitekturpris Prefab
- Köper mark för bostadsbyggande på Stallbacken vid Åby i Mölndal
- Säljer kommersiella fastigheter i Göteborg till Platzer
- Fastighet på Mölndalsvägen GreenBuilding-certifierad
- D. Carnegie & Co köper grön el av Svensk NaturEnergi
- Vinner markanvisningstävlingar i Huddinge och Uppsala
- Tecknar avtal om försäljning av Kungsholmsporten samt förvärv av fyra fastigheter på Hantverkargatan och Bergsgatan i Stockholm
- Byggstartat 185 lägenheter på Stallbacken, Mölndal, 121 lägenheter i Norra Djurgårdsstaden, Stockholm samt 274 lägenheter i Uppsala

INNEHÅLL

Det här är Wallenstam _____ se flik
2014 på en minut _____ se flik

STRATEGISK INRIKTNING

<i>Vision, affärsidé och mål</i>	2
<i>Mål 2014–2018</i>	3
<i>Vår affärsplan</i>	5
<i>Ledstjärnor 2014–2018</i>	6
<i>Våra strategier</i>	7
<i>Vd har ordet</i>	8
<i>Ordförande har ordet</i>	12
<i>Styrelse</i>	14
<i>Koncernledning och revisorer</i>	16
<i>Wallenstamaktien</i>	18
<i>Investering i Wallenstam</i>	21
<i>Möjligheter och risker</i>	22
<i>Finansiell strategi</i>	26

VERKSAMHET OCH MARKNADER

<i>Organisation och medarbetare</i>	29
<i>Miljö- och samhällsansvar</i>	31
<i>Marknadsutblick</i>	36
<i>Vår affärsprocess</i>	39
<i>Vårt fastighetsbestånd</i>	40
<i>Fastighetsöversikt</i>	44
<i>En vilja att utveckla</i>	45
<i>Nyproduktion</i>	46
<i>Region Stockholm</i>	48
<i>Projekt i Region Stockholm</i>	50
<i>Region Göteborg</i>	52
<i>Projekt i Region Göteborg</i>	54
<i>Svensk NaturEnergi</i>	56
<i>Flerårsöversikt</i>	58

FINANSIELL RAPPORTERING

<i>Förvaltningsberättelse</i>	60
<i>Koncernens räkningar</i>	66
<i>Koncernens redovisningsprinciper och noter</i>	72
<i>Moderbolagets räkningar</i>	92
<i>Moderbolagets redovisningsprinciper och noter</i>	96
<i>Revisionsberättelse</i>	104
<i>Bolagsstyrningsrapport</i>	105

FASTIGHETSFÖRTECKNING

<i>Stockholm</i>	111
<i>Göteborg</i>	113
<i>Helsingborg</i>	118
<i>Vindkraft</i>	118
<i>Hela Wallenstamkoncernen, förvärv, försäljningar och färdigställd nyproduktion</i>	119

ÖVRIGT

<i>GRI-index</i>	120
<i>Välkommen till årsstämma</i>	121
<i>Ordlista</i>	121
<i>Definitioner</i>	se flik
<i>Kalendarium</i>	se flik

	2014	2013	2012
Resultat			
Hysesintäkter, Mkr	1 566	1 578	1 576
Driftnetto fastigheter, Mkr	1 127	1 095	1 073
Överskottsgrad fastighetsdrift, %	72	69	68
Förvaltningsresultat fastigheter, Mkr	592	473	454
Förvaltningsresultat naturenergi, Mkr	-25	-8	-34
Resultat före realiserade värdeförändringar, Mkr	1 025	539	618
Resultat efter skatt, Mkr	585	1 276	1 927
Räntabilitet på eget kapital, %	4,6	10,3	17,6
Uthyrningsgrad – yta, %	98	98	98
Finansiell ställning			
Förvaltningsfastigheternas värde, Mkr	28 481	28 079	27 680
Soliditet, %	41	40	38
Genomsnittlig ränta per bokslutsdatum, %	2,56	3,11	3,51
Data per aktie, kr			
Resultat efter skatt	3,5	7,5	11,3
Eget kapital	77	76	70
Utdelning	2,25*	2,00	1,25

* Föreslagen utdelning för verksamhetsåret 2014

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 storstads-
regioner 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

Substansvärdet beskriver koncernens skapade samlade värde och innefattar eget kapital samt uppskjuten skatteskuld. Substansvärdestillväxten sker genom lönsam nyproduktion, effektiv förvaltning, driven uthyrningsorganisation, värdeskapande investeringar och framgångsrik affärsverksamhet.

Vårt mål mäter tillväxten i substansvärdet på rullande helår och visar hur mycket värde vi skapar i hela verksamheten. Substansvärdestillväxten under 2014, exklusive utdelning och återköp, uppgick till 3,0 %. Det innefattar även icke kassaflödespåverkande värdeförändringar i de finansiella

derivaten (minus 4,1 procentenheter) samt nedskrivningar av vindkraftverk som gjorts under året (minus 1,7 procentenheter). Substansvärdestillväxten exklusive dessa poster uppgår till 8,8 %.

SUBSTANSVÄRDESTILLVÄXT

2014		3,0 %
2015		
2016		
2017		
2018		

Genomsnittlig substansvärdestillväxt, exklusive utdelning och återköp, för den senaste tolv månadersperioden.

EKONOMISKA FÖRUTSÄTTNINGAR

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

2014 var den realiserade räntetäckningsgraden 5,3 ggr och soliditeten uppgick till 41 %.

”

Vi tar bostadsbristen på största allvar. Den drabbar både enskilda personer och vår gemensamma tillväxt hårt. Nu lägger vi om bostadspolitiken. Vi ska snabba på processerna och vi ska bygga fler hyresrätter. Målet är att leverera 40 000 bostäder till 2020.”

KARIN WANNGÅRD,
FINANSBORGARRÅD OCH KOMMUNSTYRELSENS
ORDFÖRANDE, STOCKHOLMS STAD



2014 – 2018

VÅR AFFÄRSPLAN 2018

Wallenstam utvecklar en produkt som är enormt efterfrågad – nya hem åt människor i attraktiva lägen i två av Sveriges tillväxtregioner: Stockholm och Göteborg.

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. Vi har kunskap om både vad som krävs för att en hel stadsdel ska leva och fungera och vad som är viktigt för att människor ska känna sig trygga och nöjda med sitt boende och sin arbetsplats. Vi bygger stad och tar ett helhetsansvar för långsiktig hållbarhet.

Vår arbetsprocess gör det lönsamt att bygga hyresrätter, en boendeform som behövs i vårt samhälle, men vi anpassar upplåtelseformen till vad som är

möjligt i varje enskilt projekt varför även bostadsrättsbyggande utgör en del av våra nyproduktioner. Oavsett vilket sätter vi utveckling, respekt och engagemang i fokus.

I affärsplan 2018 är vårt mål en genomsnittlig tillväxttakt i substansvärdet om 10 % årligen, exklusive utdelning och återköp. Värdetillväxt skapas främst genom eget arbete, i vår nyproduktion av i snitt 1 500 lägenheter per år och genom effektiv förvaltning. Vi sätter också större fokus på att öka andelen nöjda kunder, samtidigt som vi ska minska koldioxidbelastningen i fastighetsbeståndet, parametrar som bidrar till resultattillväxten.

Vår ambition för nyproduktion och stadsutveckling är utmanande på flera sätt och det är en naturlig del i vår vardag: Vi älskar staden. Vi vill bygga mer!



LEDSTJÄRNOR 2014–2018

BOSTADSPRODUKTION

Att ha en genomsnittlig produktion av bostäder om 1 500 lägenheter per år.

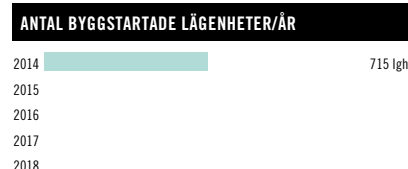
1 500 LÄGENHETER PER ÅR

Bostäder är en stor bristvara i våra regioner och nybyggnation är en central fråga för Wallenstam. Vi är främst en hyresrättsproducent men anpassar upplåtelseformen till vad som är möjligt i varje enskilt projekt, varför vi även bygger bostadsrätter. Genom en kostnadseffektiv nyproduktion av kvalitativa lägenheter i bra lägen där efterfrågan är hög genererar vi en god avkastning och en bra värdetillväxt.

Ett idogt arbete under många år har resulterat i en gedigen projektportfölj som vi ständigt arbetar med att utveckla. Många projekt planeras parallellt vilket är en förutsättning för att vi ska uppnå minst 7 500 byggstartade lägenheter vid utgången av 2018.

Under 2014 byggstartades 715 lägenheter varav 320 i Region Göteborg och 395 i Region Stockholm.

UTFALL



MINSKA KOLDIOXIDBELASTNINGEN

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

15 % PER KVM TILL OCH MED 2018

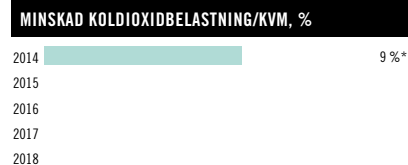
Ledstjärnan om minskad koldioxidbelastning i våra fastigheter speglar vårt miljöansvar och bidrar också till minskade driftkostnader. Merparten av vår CO₂-belastning kommer från fjärrvärme.

Minskad koldioxidbelastning uppnås genom flera olika insatser, som drift-optimering, förbättring av tekniska installationer och att ersätta fossilt bränsle med mer miljövänlig teknik. Energiproduktionen från våra 64 vindkraftverk täcker vårt eget och hyresgästers behov av förnybar energi på månadsbasis. Vi arbetar ständigt

med förbättringar för att producera mer energieffektiva fastigheter när vi renoverar eller bygger nytt. Dessutom är individuell mätning av el och vatten standard i vår nybyggnation sedan 2006, en installation som bidrar till att förbrukningen vanligtvis sjunker med 10–25 % efter en inkörningsperiod.

Under 2014 har koldioxidbelastningen i fastighetsbeståndet minskat med 9 % per kvadratmeter. Detta innefattar effekter av både arbete med energisparåtgärder och att det varit en mild vinter.

UTFALL



*Beräknat värde för faktisk påverkan.

REKOMMENDERAS AV KUNDER

Att andelen kunder som vill rekommendera Wallenstam ska öka årligen.

ÖKA VARJE ÅR

Nöjda kunder genererar fler kunder! Våra kunder, privathyresgäster såväl som lokalhyresgäster, är viktiga för oss.

Genom en aktiv dialog med kunder vid möten och i samtal fångas synpunkter och behov upp löpande och i ett tidigt skede. Vi genomför årligen undersökningar bland våra hyresgäster för att på ett strukturerat sätt ta reda på behov och önskemål gällande boende och lokaler. Resultaten använder vi för att hitta förbättringsområden som

gör kunderna ännu nöjdare. I februari 2014 tilldelades Wallenstam priset Kundkristallen i kategorin största lyft inom serviceindex, ett pris där privata och kommunala fastighetsbolag tävlar i service och kvalitet.

Under 2014 ökade andelen bostadskunder som vill rekommendera Wallenstam med 2,4 procentenheter. Motsvarande ökning bland lokalhyresgäster var 12,0 procentenheter.

UTFALL

KUNDER SOM REKOMMENDERAR WALLENSTAM HAR ÖKAT		
	Hyresgäster Bostad	Hyresgäster Kommersiellt
2014	✓	✓
2015		
2016		
2017		
2018		

VÅRA STRATEGIER

Wallenstams 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.

VD HAR ORDET

2014 var ett speciellt år, på många sätt. En väldig turbulens i vår omvärld. Rekordlåga räntor och en historiskt låg tillväxttakt. För bolaget kan jag dock konstatera att det är ett bra tryck på fastighetsmarknaden och efterfrågan på vår produkt är oändlig på våra marknader. Det visas inte minst i vårt förvaltningsresultat, som ökar med 25 %.

Året har bjudit på många fina och intressanta upplevelser. Jag upplever att vi har fått ett erkännande och en tro på bolaget som hyresrättsbyggare. I allt högre grad blir vi en samarbetspartner till kommunerna när områden ska bebyggas eller förtätas med fler

bostäder. Höjdpunkten under året var att vi kunde visa att vår affärsidé håller hela vägen från ax till limpa: Under 2009 började vi bygga på en mark som beskrevs som "omöjlig att bygga på". Vi byggde det som sedan kom att bli Kungsholmsporten, med fin kvalitet, optimalt utifrån miljöpåverkan och drift, som genererade ett värde i bolaget. Nu lämnar vi Kungsholmsporten vidare till AFA som också är en långsiktig och stark hyresrättsägare. Vi startade med ingenting, och genom att använda hela vår kompetens inom organisationen kunde vi sedan skörda vinsten av allt arbete.

Resultatet 2014

Verksamheten går bra, överskottsgraden ökar och det känns oerhört starkt att ha förbättrat förvaltningsresultatet med 25 %. Detta trots att vi sålt fastigheter, något som påverkar förvaltningsresultatet negativt på kort sikt. Årets resultat belastas med värdetförändringar på räntederivaten och nedskrivningarna på våra vindkraftverk, värdeminskningar som inte påverkar kassaflödet men visas som en kostnad i resultaträkningen. Över tid kommer dessa återläggas till vårt eget kapital.



Vårt mål: 10 % substansvärdestillväxt

Vårt mål i affärsplan 2018 är en genomsnittlig substansvärdestillväxt om minst 10 % per år, exklusive utdelning och återköp. Årets utfall, 3 %, är inte tillfredsställande, då vi påverkades negativt med cirka 6 procentenheter på grund av värdeförändringarna på derivat och nedskrivningar på vindkraftverk under 2014. Värdeförändringarna på derivat kommer till slut bli ett nollsummespel, så framåtriktat påverkas substansvärdet i stället positivt. Motsvarande sker för nedskriv-

ningarna när elpriserna ökar. Jag ser ingen anledning till att revidera målet. Basen i att nå målet är att byggstarta i snitt 1 500 lägenheter varje år, något vi jobbar med hela tiden och som jag är övertygad om att vi ska klara.

Vi älskar staden och vill bygga mer

Under 2014 färdigställde vi vårt bostadsrättsprojekt Ture No8 där alla lägenheterna är sålda, dessutom till rekordpris för Stockholmsmarknaden. Vi följer upp med Tule tornen i Sundbyberg, även det ett uppseende-

väckande bostadsrättsprojekt. Det känns kul och inspirerande att utveckla unika projekt, men vår huvudsakliga inriktning är hyresrättsproduktion där vi tar ett helhetsansvar som stadsutvecklare.

Vi följer den plan som vi har lagt gällande nybyggnation och under året har vi byggstartat drygt 700 lägenheter. I höstas startade vi vår första byggnation i Uppsala, vilket vi är glada för. Merparten av vår nyproduktion sker idag i Stockholm inklusive Uppsala, jag hoppas att vi kan öka produktionstakten i Göteborg då



”

Det geografiska läget, liksom fastigheternas hyresgäster, blir än viktigare. Framtiden för Wallenstams del ser väldigt ljus ut.”

HANS WALLENSTAM, VD

bostadssituationen här är lika svår som i Stockholmsregionen. Vår projektportfölj innehåller många spännande möjligheter till byggnation, både på egen mark och genom markanvisningar. Vi är involverade i ett flertal större stadsutvecklingsprojekt, ofta i samarbete med andra byggherrar, där vi kommer att bygga ett stort antal bostäder under flera års tid. Och vi vill bygga mer!

Miljön i fokus

Jag känner mig glad och nöjd med att vi är självförsörjande på förnybar el. Vi har tagit höjd för framtida projekt så att vi kan få en större fastighetsvolym och ändå täcka vårt energibehov. Satsningen på vindkraft startade som en strategi för att kontrollera våra kostnader. Vi vill också kunna erbjuda våra hyresgäster grön el till ett bra pris. Det är en del av det hållbarhetstänkande som genomsyrar vår verksamhet. I början av 2015 tillsatte vi en miljöchef, en roll med uppgift att driva och utveckla Wallenstams arbete inom miljö- och energifrågor ytterligare inom såväl förvaltning som nybyggnation.

Värdetillväxt genom eget arbete

Det finns en enorm efterfrågan på bostäder på de orter vi verkar. Jag känner stark tilltro till vår affärsidé och vår

strategi att bygga nytt med kvalitet till en tillfredsställande avkastning som gör det möjligt att bygga oavsett konjunktur. Det gör att vi investerar 2–3 Mdr om året i nybyggnationsprojekt, och vi har en projektportfölj som gör det möjligt att hålla denna investeringsnivå. Det känns bra att ha ett investeringsprogram så att vi kan skapa värdetillväxt för bolaget och våra aktieägare genom eget arbete, istället för att enbart kunna växa genom fastighetsförvärv.

Jag är också stolt över alla engagerade och duktiga medarbetare inom Wallenstam, som är fantastiskt energiska och kreativa i verksamhetens alla olika delar. Vi har en väl sammansatt personalstyrka med rätt kompetenser och vår strävan är att vara en attraktiv arbetsgivare så att våra medarbetare stannar och att fler vill arbeta hos oss.

Ljus framtid för Wallenstam

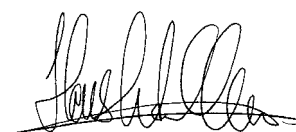
Framtiden för Wallenstams del ser väldigt ljus ut. Ränteläget är lågt i Sverige och kommer så att vara en tid framöver. Min bedömning är att direktavkastningskraven på fastigheter sjunker och att vi den närmaste framtiden kommer att kunna se en värdeökning i rätt fastigheter. Det geografiska läget, liksom fastighetersnas hyresgäster, blir än viktigare. Ur

ett riskperspektiv blir hyresgästernas betalningsförmåga mer central, sett till den låga tillväxttakten. Därmed blir också kravet på att husen finns i eftertraktade lägen mer markant. Det innebär även ett arbete för att göra kunderna ännu mer nöjda med oss som hyresvärd.

Fin aktieutveckling

Det är roligt att se förtroendet vi har från marknaden och våra aktieägare. Antalet aktieägare ökar för varje år och min övertygelse är att en anledning till ökningen är tilltro till att vi som bolag fullföljer vår plan och levererar resultat. Aktieutvecklingen har under 2014 varit 33 %, vilket är i nivå med fastighetsindex. Ambitionen är att ligga över fastighetsindex, vilket är en tuff utmaning.

Den inslagna vägen som vi valt, att satsa på egna nyproducerade hyresfastigheter i attraktiva områden samt kommersiella fastigheter i innerstadslägen, är helt rätt och visar att vi har en hållbar affärsidé, vilket också den föreslagna utdelningen på 2,25 kronor per aktie ska ses som ett resultat av.



Hans Wallenstam
VD

99

Att bygga nytt gör att vi kan förbättra det som redan finns – vi kan locka nya butiker och restauranger, vi kan förbättra servicen, plantera nya träd och parker samt rusta upp våra gator och esplanader. Staden blir helt enkelt mer levande och attraktiv – för nyinflyttade såväl som gamla boende!”

**JONAS NYGREN,
KOMMUNSTYRELSENS ORDFÖRANDE,
SUNDBYBERGS STAD**



ORDFÖRÄNDE HAR ORDET

Jag kan med glädje konstatera att Wallenstams 2014 har utvecklats enligt förväntningarna, bolaget står stabilt med starka finanser och goda framtidsutsikter. Verksamheten fungerar fantastiskt bra utifrån såväl ett lednings-, vd- som styrelseperspektiv. Det är något vi i styrelsen vill markera och låta våra aktieägare ta del av genom att föreslå en utdelning på 2,25 kr/aktie för verksamhetsåret 2014.

Ett framgångskoncept

På ett par års tid har Wallenstam utvecklats till en av Sveriges större bostadsproducenter, detta samtidigt som man aktivt utvecklar det kommersiella beståndet i centrala Göteborg och producerar förnybar energi genom dotterbolaget Svensk NaturEnergi. Entreprenörsandan och viljan att utveckla verksamheten, med både god kostnadskontroll och fokus på

långsiktig hållbarhet, är ett framgångskoncept.

Även om Wallenstam är ett stort, utvecklande bolag präglas styrning och den dagliga verksamheten av tydligt engagemang, närvaro och kunskap om detaljer som i ett mindre bolag. Det ger oss i styrelsen en grundtrygghet och god insikt i verksamheten utifrån ett såväl strategiskt som affärsmässigt perspektiv.



Strategiska vägval

För flera år sedan prioriterades Stockholm och Göteborg som bolagets huvudmarknader. Ett mycket klokt vägval som gör att Wallenstam idag genom nyproduktion och god förvaltning kan skapa värde dels för bolaget, dels i de kommuner man verkar genom att tillföra en produkt som har en enorm, näst intill monumental efterfrågan – fler bostäder!

Finansiell utveckling

Det gångna året och den finansiella utvecklingen som just nu präglar vår omvärld är en komplex och svår fråga. Att Riksbanken till och med har infört minusränta, är ett historiskt och något oroväckande beslut, det indikerar att Sverige skulle vara ett land i kris. I relation till övriga länder i EU har vi enligt mitt sätt att se det en stabil situation med goda finanser, rimlig arbetslöshet och viss tillväxt om än något begränsad.

För fastighetsbranschen och Wallenstams del är det positivt med lägre räntekostnader, det ger en möjlighet att bygga fler bostäder till en lägre kostnad och leverera en produkt som marknaden så väl behöver. Samtidigt skapar det också möjligheter att förbättra bolagets finansiella stabilitet, vilket känns tryggt i den finansiella turbulens som präglar vår omvärld.

Styrelsens arbete

För styrelsens räkning har vi haft förmånen att ha arbetat tillsammans över en tid. Det ger bolaget och styrelsearbetet en god kontinuitet som enligt mig är en stor fördel, framför allt för ett bolag av Wallenstams karaktär, med en verksamhet som präglas av relativt långa cykler.

Wallenstams styrelse är, sett till antalet ledamöter, relativt liten men tack vare sin sammansättning representerar ledamöterna olika kompetenser som kompletterar varandra väldigt väl.

För att utvärdera vårt styrelsearbete har vi valt att vartannat år anlita en extern konsultfirma. Under 2014 utfördes utvärderingen av oss i styrelsen. Vi har gemensamt resonerat om vad som varit bra och vad som kan bli bättre, genom en diskussion med högt i tak och, som alltid, respekt för varandras synpunkter och åsikter. Alla känner att arbetet fungerar väl, att alla kommer till tals och att samtliga frågor är väl förberedda för att hanteras på bästa sätt.

Affärsplan och framtidsstro

Affärsplan och mål för Wallenstam ligger fast. Det är ett utmanande men fullt rimligt mål att nå. Under 2014 påverkades substansvärdestillväxten av värdeförändringar på derivat och nedskrivningar i vindkraftverk.

Styrelsen står dock enad i att vi tror på framtiden och vill markera det genom att föreslå en ytterligare höjning av aktieutdelningen i jämförelse med föregående år. Vad gäller värdeförändringarna på derivaten är de något av en chimär då de inte påverkar kassaflödet utan nollas när de löper ut men rent redovisningsmässigt påverkar resultaträkningen och därmed substansvärdet.

Framtid

Min bedömning är att den närmsta framtiden ser väldigt ljus ut för Wallenstam, det grundar jag bland annat på det strategiska vägval vi gjorde för flera år sedan då vi aktivt valde att Wallenstam ska verka i utvalda storstadsregioner. Något som vi får ett positivt kvitto på idag i samtliga våra nyproduktioner av bostäder och märker av tydligt i efterfrågan på våra kommersiella lokaler.

Slutligen vill jag också säga att jag känner mig väldigt stolt över att vara ordförande i just Wallenstam och riktar ett stort tack till ledning och personal för ett utomordentligt gott arbete under 2014.



Christer Villard
Styrelseordförande

STYRELSE

ANDERS BERTSSON

Ledamot

Född 1954, jur. kand.

Styrelseledamot sedan 1997

(Suppleant 1981-1996)

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

Andra uppdrag: Styrelseordförande i Dadbros Holding AB.

Aktieinnehav i Wallenstam: 9 621 000 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, Retriva AB och vvd för Göteborgs Bank 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, Segulah III-IV 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: 81 500 B-aktier*.

** Inklusiva familjemedlemmar.*

Ovanstående uppgifter avser förhållandet vid årsskiftet.



ULRICA JANSSON MESSING

Vice ordförande

Född 1968, gymnasieexamen Samhälls-
vetenskaplig linje.

Styrelseledamot sedan 2008

Tidigare erfarenhet från Hassela behand-
lingshem och som riksdagsledamot samt
statsråd i Arbetsmarknadsdepartementet,
Kulturdepartementet och Närings-
departementet.

Andra uppdrag: Styrelseordförande i Astrid
Lindgrens värld, vice styrelseordförande
i ACR. Styrelseledamot i Bergvik Skogs
styrelse och Länsförsäkringar Livbolag.
Aktieinnehav i Wallenstam: 150 737
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 försam-
lingar sedan 1987.

Andra uppdrag: Pastor i Betlehems kyrkan
i Göteborg. Styrelseledamot i Göteborgs
Räddningsmission.

Aktieinnehav i Wallenstam: 10 502 000
B-aktier*.

ERIK ÅSBRINK

Ledamot

Född 1947, fil. kand. och civilekonom.

Styrelseledamot sedan 2000

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

Andra uppdrag: Styrelseordförande i Alecta,
Fasticon Holding AB, Handelshögskolan i
Stockholm och Svensk Hypotekspension AB.
Ordförande i Bemanningsföretagens Auktori-
sationsnämnd. Styrelseledamot i Bilspeditions
Transportörförening och Stiftelsen Cancercentrum
Karolinska.

Aktieinnehav i Wallenstam: 1 500 B-aktier.



KONCERN- LEDNING

BENNY OLSSON

Vd Wallenstam AB med ansvar för Svensk NaturEnergi AB
Född 1945, anställningsår 1988
Utbildning: Byggnadsingenjör
Tidigare ledande befattningar inom Wallenstam: Bygg- och förvaltningschef Wallenstam i Göteborg AB, vd Wallenstam i Göteborg AB, vd Wallenstam Lokaler AB, Byggnadsdirektör, vd Wallenstam Bostad AB.
Externa uppdrag: Styrelseledamot i Barn i Nöd.
Aktieinnehav i Wallenstam: 372 407 B-aktier* och 50 000 syntetiska optioner.

SUSANN LINDE

CFO och IR-ansvarig
Född 1979, anställningsår 2001
Utbildning: Civilekonom
Tidigare ledande befattningar inom Wallenstam: Koncerncontroller.
Aktieinnehav i Wallenstam: 10 000 B-aktier och 30 000 syntetiska optioner.

HANS WALLENSTAM

Vd Wallenstam AB
Född 1961, anställningsår 1986
Utbildning: Civilekonom
Tidigare ledande befattningar inom Wallenstam: Finansdirektör, vd Wallenstam i Göteborg AB.
Aktieinnehav i Wallenstam: 17 250 000 A-aktier, 22 447 400 B-aktier** och 50 000 syntetiska optioner.



*Aktieinnehavet inkluderar även aktier ägda via bolag ** Aktieinnehavet inkluderar även aktier ägda via bolag inklusive familjemedlemmar.
Ovanstående uppgifter avser förhållandet vid årsskiftet.

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:

36 000 B-aktier och 30 000 syntetiska optioner.

MATHIAS ARONSSON

Vvd Wallenstam AB med ansvar för region Stockholm

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: 124 500 B-aktier och 50 000 syntetiska optioner.

ELISABETH VANSVIK

Kommunikations- och HR-direktör

Född 1970, anställningsår 2002

Utbildning: Fil. mag. media- och kommunikationsvetenskap

Tidigare ledande befattningar inom Wallenstam: Kommunikationschef, Kommunikationsdirektör.

Externa uppdrag: Styrelseledamot i Barn i Nöd.

Aktieinnehav i Wallenstam: 2 000 B-aktier och 30 000 syntetiska optioner.

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: 200 950 B-aktier* och 50 000 syntetiska optioner.

**REVISOR**

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

Omväld till ordinarie revisor 2014

Övriga uppdrag: Serneke, Surahammars Bruk, Böhler-Uddeholm, KVD Kvarndammen gruppen, Skeppshypotekskassan, Älvstranden Utveckling, Västrafik AB och Higab.

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

Omväld till revisorssuppleant 2014

Övriga uppdrag: Viking Malt, 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, med låg tillväxt i omvärlden, sker värdetillväxten främst genom nybyggnationsprojekten och vår projektportfölj ger möjlighet till god totalavkastning.

Vår starka finansiella ställning med låg belåningsgrad och hög soliditet bidrar till en låg riskprofil för våra aktier. Historiskt sett har vi levererat en stabil avkastning till aktieägarna: Wallenstamaktien toppade listan över företag på Stockholmsbörsen med bäst totalavkastning under de senaste 15 åren enligt en sammanställning som tidningen Affärsvärlden gjorde i oktober 2014.

Under nuvarande affärsplan planerar vi att öka takten i vår bostadsproduktion till i snitt 1 500 lägenheter per år, vilket ger oss som bolag, liksom våra aktieägare, möjlighet till god värdetillväxt.

Börsvärde

Wallenstams B-aktie har varit noterad sedan 1984 och är från och med 2012 med på Large Cap-listan på Nasdaq Stockholm. Det registrerade värdet på samtliga aktier uppgick vid bokslutsdatum till 22 049 Mkr (16 533).

Handel och omsättning

Under 2014 omsattes 26,4 miljoner Wallenstamaktier (24,8) till ett värde av 2 882 Mkr (2 186) på Nasdaq Stockholm. Den genomsnittliga omsättningen var cirka 106 200 aktier per dag (99 300).

Årets högsta betalkurs uppgick till 131,90 kr och den lägsta till 94,30 kr. Vid årets slut var aktiekursen 129,70 kr (97,25), vilket innebär en ökning på 33 %. Det kan jämföras med index för OMX Stockholm Real Estate PI och OMX Stockholm PI som ökade med 35 % respektive 12 %.

Utöver Nasdaq Stockholm, där cirka 92 % av omsättningen av aktien skedde 2014, handlades Wallenstam-aktier även på Turquoise, cirka 5 %, och Bats Chi-X, cirka 3 %. Mindre omsättning har även skett på andra handelsplatser.

Aktiekapital och ägare

Wallenstams aktiekapital uppgår till 170 Mkr fördelat på 17 250 000 av serie A (tio röster per aktie) och 152 750 000 av serie B (en röst per aktie). 3 000 000 B-aktier är återköpta per bokslutsdagen. Antalet utestående aktier, det vill säga antalet registrerade aktier minskat med antalet återköpta aktier, uppgick den 31 december 2014 till 167 000 000 stycken (168 800 000).

Bolaget hade vid årets utgång 8 860 aktieägare.

Återköp

Återköp är en aktieägarvänlig åtgärd som fördelar övervärdet till aktieägarna. I enlighet med årsstämman beslut har Wallenstam möjlighet att förvärva upp till 10 % av utestående B-aktier. Under 2014 har 1 800 000 aktier återköpts till en genomsnittskurs om 113,40 kr.

Substansvärde

Substansvärdet på bokslutsdagen uppgick till 15 964 Mkr (16 027). Substansvärdet beskriver koncernens skapade värde och innefattar eget kapital och uppskjuten skatteskuld.

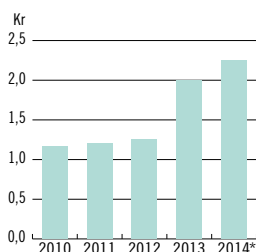
Vårt mål för affärsplan 2018 är att uppnå en genomsnittlig substansvärdetillväxt, exklusive utdelning och återköp, om minst 10 % per år.

Se vidare sid. 3.

Utdelning till aktieägarna

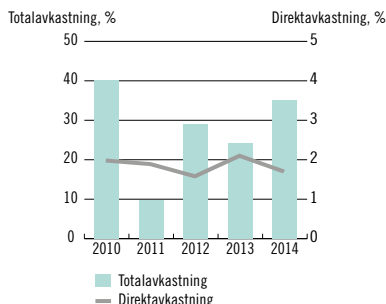
Enligt Wallenstams utdelningspolicy ska det redovisade resultatet i första hand återinvesteras i rörelsen för en fortsatt utveckling och ökad substans-tillväxt i bolaget. Ambitionen är även att verksamheten ska ge en långsiktig och stabil utdelningsnivå över tiden. Det utdelningsbara beloppet ska dock aldrig överstiga Resultat före

UTDELNING

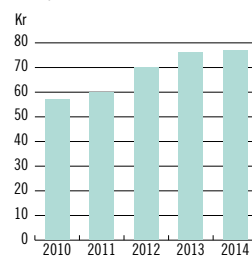


* Föreslagen utdelning 2014.

AKTIENS AVKASTNING



EGET KAPITAL PER AKTIE



orealiserade värdeförändringar och nedskrivningar efter schablonskatt. Vid bedömning av utdelningens storlek ska hänsyn tas till bolagets investeringsbehov, konsolideringsbehov och ställning i övrigt samt bolagets framtida utveckling.

Styrelsen föreslår stämman en utdelning på 2,25 kr per aktie (2,00). Resultatet före orealiserade värdeförändringar, efter schablonskatt för 2014, beräknas till 800 Mkr och den föreslagna utdelningen beräknas uppgå till cirka 376 Mkr.

Aktiens avkastning

Den föreslagna utdelningen motsvarar en direktavkastning

om 1,7 % (2,1) räknat på aktiekursen vid periodens utgång.

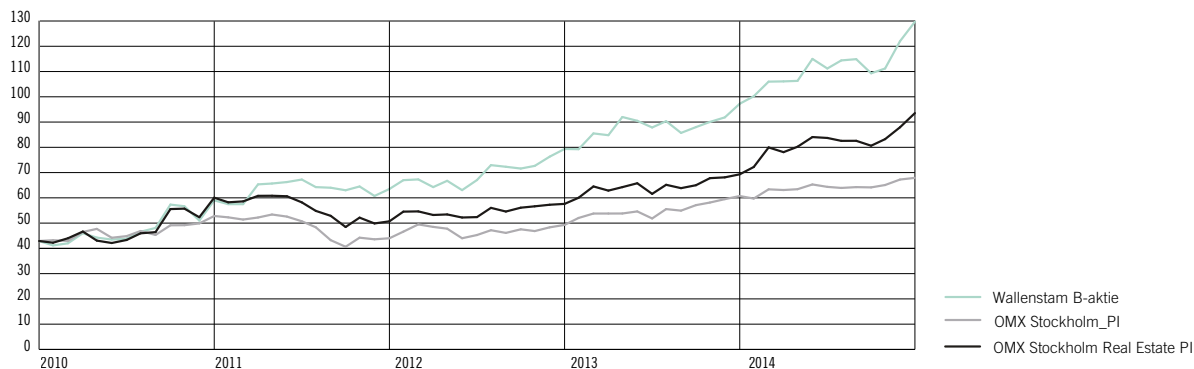
Aktiens totalavkastning, beräknad som aktiens kursutveckling under senaste tolv månadersperioden inklusive föreslagen utdelning i relation till börskurs vid periodens början, uppgår till 35 % (24).

Information till marknaden

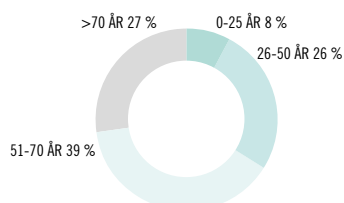
På wallenstam.se finns information om bolaget samlad. Här offentliggörs även alla pressmeddelanden och finansiella rapporter. Finansiell information lämnas i första hand i delårsrapporter, bokslutskommuniké och årsredovisning. Vi arrangerar också regelbundna träffar med analytiker,

investerare och aktieägarrepresentanter. På webbplatsen går det att ta del av presentationer från årsstämma och analytikerträffar, samt via en prenummerationsfunktion anmäla hur man vill ta emot information. Årsredovisningen skickar vi till de aktieägare som så önskar.

KURSUUTVECKLING 2010–2014, KR

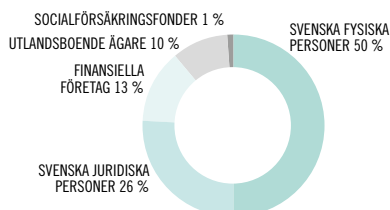


ÅLDSFÖRDELNING ANTAL AKTIEÄGARE*

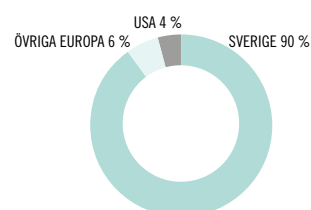


* Personer med svenskt personnummer.

ÄGARKATEGORIER INNEHAV



GEOGRAFISK FÖRDELNING INNEHAV



AKTIEÄGARINNEHAV 2014-12-31

	A-aktier	B-aktier	Kapital, %	Röster, %
Hans Wallenstam med bolag och familj	17 250 000	22 447 400	23,35	60,50
AMF – Försäkring och fonder		14 815 216	8,71	4,60
Familjen Agneta Wallenstam		10 502 000	6,18	3,26
Familjen Anders Berntsson med bolag		9 621 000	5,66	2,99
Familjen Henric Wiman		6 022 631	3,54	1,87
Bengt Norman med bolag		4 300 000	2,53	1,33
Monica och Jonas Brandström		3 831 407	2,25	1,19
Familjen U Wallenstam		3 749 570	2,21	1,16
Christian Wallenstam		2 950 000	1,74	0,92
CBNY – Norges Bank		2 802 566	1,65	0,87
Övriga ägare		68 708 210	40,42	21,32
Totalt antal aktier	17 250 000	149 750 000		
Återköpta egna aktier*		3 000 000	1,76	
Registrerade aktier	17 250 000	152 750 000		
Totalt registrerade aktier	170 000 000		100	100
Summa utestående aktier	167 000 000			
Institutionellt ägande			14	8
Utländskt ägande			10	5

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

AKTIEKAPITALET 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

JÄMFÖRELSE MED ANDRA BÖRSNOTERADE FASTIGHETSBOLAG

	Börskurs, kr/aktie 2014-12-31	Börsvärde, Mdr 2014-12-31	Återköp av aktier under 2014, %	Resultat efter skatt, kr/aktie	P/E-tal	Föreslagen utdelning, kr/aktie	Direkt- avkastning, %*	Total- avkastning, %*	Antal utestående aktier (milj)
Atrium Ljungberg	114,70	15	0	4,9	23	3,30	2,9	33,8	133
Balder	110,25	18	0	18,1	6	0,00	0,0	67,0	162
Castellum	122,10	20	0	7,4	17	4,60	3,8	26,2	164
Fabege	100,60	16	0	10,5	10	3,25	3,2	34,9	165
FastPartner	108,75	6	0	8,7	12	3,50	3,2	52,7	53
Heba	97,25	4	0	3,1	32	1,30	1,3	31,3	41
Hufvudstaden	101,60	22	0	9,7	10	2,90	2,9	21,1	206
Klövern**	7,60	7	0	1,0	7	0,30	3,9	n/a	916
Kungsleden	56,50	10	0	-5,2	-11	1,50	2,7	42,3	182
Sagax	44,00	7	0	4,0	11	0,80	1,8	84,1	158
Wallenstam	129,70	22	1	3,5	37	2,25	1,7	35,4	167
Wihlborgs	142,75	11	0	5,1	28	4,75	3,3	27,5	77

Källa: Respektive bolags bokslutskommuniké och hemsida. Jämförelsen omfattar enbart stamaktier.

* Baseras på föreslagen utdelning. ** Direktavkastning och totalavkastning avser endast B-aktier.

INVESTERING I WALLENSTAM

PRODUKT OCH ERBJUDANDE

- 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 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.

WALLENSTAMAKTIENS UTVECKLING 2000–2014



”

Vi har en massiv investeringsportfölj och skapar genom byggnation de närmsta åren vår egen värdetillväxt. Det gör vi i en miljö med extremt låg tillväxt och ett väldigt lågt ränteläge.”

HANS WALLENSTAM, VD

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.

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, vision samt fokus på kostnader och intäkter i verksamheten.

NYPRODUKTION AV BOSTÄDER

Våra nybyggnationsprojekt 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, bygglovshantering, samarbete med entreprenörer, eventuella överklaganden etc.

När vi bygger nya bostäder gör vi det i bra lägen där efterfrågan är hög, till en god avkastning och bra värdetillväxt. Vår produktionsprocess är kvalitetsstyrd och kostnadseffektiv. Med en gedigen kompetens, en organisation med stort fokus på exploatering och etablering 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. 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. Idag konkurrerar privata och kommunala fastighetsbolag på mer lika villkor då den hyresnormerande rollen för de kommunala bolagen inte längre är styrande.

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, har nyproduktionstakten avseende lokaler på senare år varit låg och efterfrågan stadig. Uthyrningsgraden är stabil och uppgår till 95 % avseende yta. Vi har även

en god och stabil kundstruktur där 21 % av vår kommersiella yta representeras av kommunala bolag, institutioner och statliga verk. Våra tio största hyresgäster motsvarade vid årsskiftet 9 % av vårt totala hyresvärde eller 17 % av hyresvärdet i det kommersiella beståndet. Kontraktsportföljen ligger stadigt på marknadsmässiga nivåer och för 2015 är kontrakt omfattande 17 % av hyresvärdet möjliga för omförhandling. Den genomsnittliga återstående löptiden för våra kontrakt är 2,7 år. Detta sammantaget gör att risken för större framtida vakanser och minskade hyresintäkter bedöms som liten.

KOSTNADSUTVECKLING FÖR DRIFT, UNDERHÅLL SAMT TEKNISKA RISKER

Uppvärmning är en stor kostnadspost för alla fastighetsbolag. För Wallenstam utgör de 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 fjärdedel av våra fastigheter 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 fastigheter 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.

”

Vi vill ha en trygg och varierad stadsmiljö med många naturliga mötesplatser för alla människor i livets olika skeden. En stad där man hälsar på varandra!”

**CATHRIN BERGENSTRÄHLE,
ORDFÖRANDE MILJÖ- OCH STADSBYGGNADSNÄMNDEN,
NACKA KOMMUN**

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.

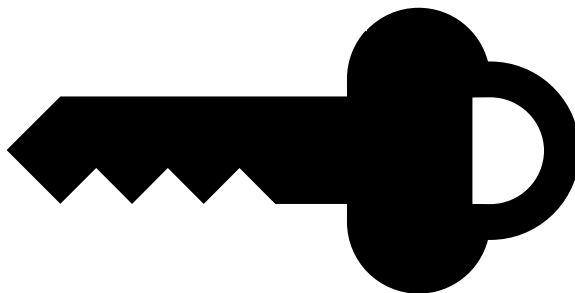
För att skydda verksamheten och minska påverkan av marknadens rörelser använder vi oss av finansiella terminskontrakt, vilka säkrar intäkter från framtida elförsäljning och elproduktion. Ekonomisk påverkan av valutamarknadens rörelser minskas genom valutaterminer.

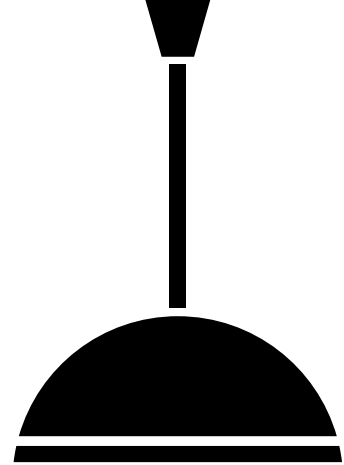
ORGANISATION

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. Våra medarbetare har kompetens att kunna förutse

förändringar och snabbt agera på befintliga och framtida marknadsbehov.





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 resultateffekter.

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 merparten av fastigheterna inom en kilometers radie från paradgatan

Kungälvssavens. 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 2014 till cirka 520 Mkr (475).

MILJÖ

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. Politiska beslut gällande miljö samt bedömningar av experter och myndigheter av vad som är miljöfarlig teknik, miljöfarliga material och gränsvärden förändras kontinuerligt.

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

RÄNTA OCH REFINANSIERING

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.

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

KÄNSLIGHETSANALYS, FÖRÄNDRADE DIREKTAVKASTNINGSKRAV FASTIGHETER

	Mkr
0,5 %-enhet lägre	31 762
0,25 %-enhet lägre	30 015
Vår bedömning	28 481
0,25 %-enhet högre	27 122
0,5 %-enhet högre	25 908

KÄNSLIGHETSANALYS, KASSAFLÖDE

	Mkr
Hysesförändring bostäder, 1 %	7
Hysesförändring omförhandlingsbara lokalkontrakt, 1 %	1
Förändring av driftkostnader, 1 %	4
Förändring av låneräntan, 1 procentenhet (årsbasis)	65
Vindår, förändring 10 %	14
Euro/SEK, förändring 50 öre	1
Elpris, förändring 5 öre	6

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.

Kapitalstruktur

Värdet på koncernens tillgångar uppgick 31 december 2014 till 31 757 Mkr (32 437) och finansieras dels genom eget kapital på 12 883 Mkr (12 840), dels skulder på 18 874 Mkr (19 597), varav 15 078 Mkr (16 704) 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 41 % (40).

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.

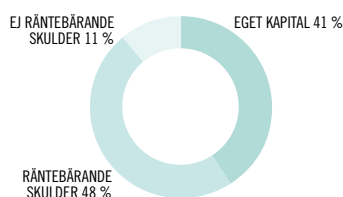
Ränte- och kapitalbindning

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. Genom ett nära samarbete med våra banker är vi väl förberedda för att hantera förändringar av ränteläget. Kapitalbindningens tid bedöms efter både prissättning och refinansieringsrisk. Av våra räntebärande skulder utgör andelen med lång kapitalbindning (över tolv månader) 8,4 % (6,7). Andelen med lång räntebindning uppgår till 53 % (49). Räntebindningen har ökat då vi valt att amortera rörliga lån under året, samtidigt har nettoskulden minskat.

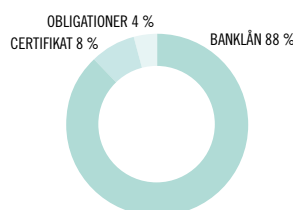
Räntederivat

Ett flexibelt och kostnadseffektivt sätt att förlänga lån med kort räntebindning är räntederivat. Ur ett kassa-

FINANSIERING



RÄNTEBÄRANDE SKULDER FÖRDELNING

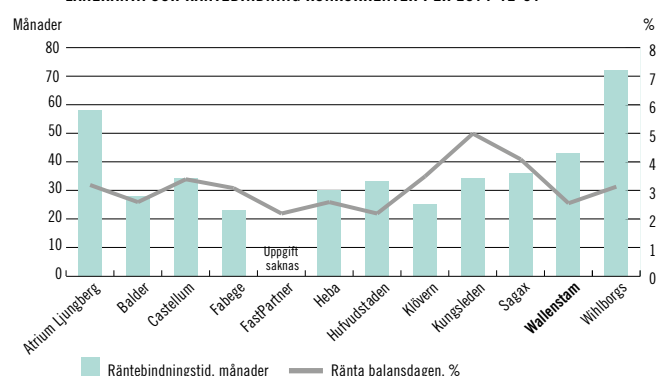


Räntebärande skulder

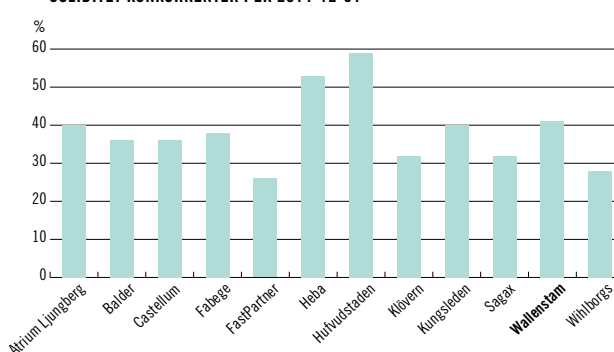
De räntebärande skulderna består av traditionell bankupplåning kombinerat med räntederivat, företagscertifikat med en ram på 2 Mdr samt obligationslån. Obligationslånen om 600 Mkr emitterades under andra kvartalet 2014 och har använts för att omfinansiera lån i Svensk Natur-Energi. Finansieringen säkerställs huvudsakligen med pantbrev i fastigheter respektive pantsättning av aktier i vindkraftbolag. För företagscertifikatprogrammet samt obligationslånen ställs ingen säkerhet.

Vid årsskiftet hade Wallenstam bindande outnyttjade långfristiga låneavtal i bank om 887 Mkr (1 725),

LÅNERÄNTA OCH RÄNTEBINDNING KONKURRENTER PER 2014-12-31



SOLIDITET KONKURRENTER PER 2014-12-31



Källa: Respektive bolags bokslutskommuniké

flödesperspektiv 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. Vid årsskiftet uppgick marknadsvärdet i räntederivatportföljen till -1 003 Mkr (-158) till följd av att marknadsräntan blivit allt lägre på grund av den finansiella oron i världen. Orealiserade värdeförändringar för räntederivat är inte kassaflödespåverkande och när ett derivatkontrakt förfaller har dess marknadsvärde upplöst i sin helhet och värdeförändringen över tid har

inte påverkat det egna kapitalet. De lägre räntenivåerna innebär samtidigt lägre räntekostnader för bolaget, vilket är positivt för kassaflödet.

Realiserad räntetäckningsgrad

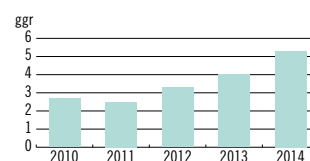
Räntetäckningsgraden mäter hur många gånger resultat före räntor räcker till att betala räntekostnaderna. Per årsskiftet hade vi en räntetäckningsgrad på 3,7 gånger (2,2). Ett alternativt sätt är att mäta realiserad räntetäckningsgrad, som bortser från orealiserade värdeförändringar men tar med hela det realiserade resultatet (anskaffningsvärde minus försäljningspris) från periodens aktuella transaktioner. I nuvarande affärsplan ska den realiserade räntetäckningsgraden på

rullande helår inte understiga 2 ggr. Med beaktande av 2014 års genomförda affärer är den realiserade räntetäckningsgraden 5,3 (4,0).

Valutapolitik

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

REALISERAD RÄNTETÄCKNINGSGRAD



LÅNEPORTFÖLJ

REGLERA FÖRDELNINGEN MELLAN LÅNGIVARE SAMT FÖRFALLOSTRUKTUR PÅ LÅNEPORTFÖLJEN

Utifrån vår finanspolicy ska bolagets kort- och långsiktiga kapitalförsörjning säkerställas genom att anpassa den finansiella strategin efter bolagets verksamhet.

Vi eftersträvar en fördelning mellan olika långgivare och olika bindningstider. Vid utgången av 2014 har 53 % av låneportföljen en räntebindningstid överstigande ett år.

Den genomsnittliga räntan under året var 2,82 % (3,34) och genomsnittsräntan på bokslutsdagen var 2,56 % (3,11).

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

BINDNINGSTID MEDELRÄNTA

Ränteförfallstruktur	Belopp, Mkr	Snittränta, %	Andel, %
0-3 mån	6 135	2,39	40,7
3 mån-1 år	888	1,27	5,9
1-2 år	300	3,21	2,0
2-3 år	800	2,79	5,3
3-4 år	500	2,99	3,3
4-5 år	530	3,05	3,5
5-6 år	1 000	2,66	6,6
6-7 år	1 100	3,10	7,3
7-8 år	1 500	2,48	9,9
8-9 år	1 475	2,71	9,8
> 9 år	850	3,20	5,6
Summa	15 078	2,56	100,00

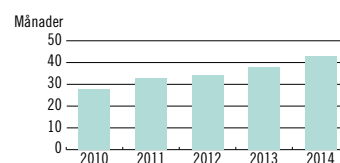
BOLAGETS FINANSIELLA RISKER

RÄNTEKOSTNADER

Låneportföljens struktur ska vara en avvägning av kort och lång räntebindning för att minimera och ge stabilitet i räntekostnaden. Avvägningen bestäms av läget på räntemarknaden, tron på marknadens fortsatta utveckling och vår finansiella styrka.

Vid årsskiftet uppgick den genomsnittliga återstående räntebindningstiden till 43 månader (38). Uppföljning av ränterisken sker löpande.

RÄNTEBINDNINGSTID

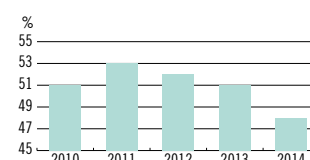


REFINANSIERING

Vi arbetar aktivt för att nå en låg refinansieringsrisk och hög flexibilitet avseende räntebindning i förhållande till prissättning på marknaden. Det vill säga bästa möjliga finansnetto inom givna riskramar.

Vi har ett långsiktigt samarbete med de stora svenska affärsbankerna och hade vid årsskiftet en belåningsgrad på 48 % (51).

BELÅNINGSGRAD

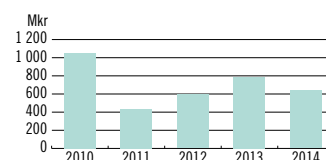


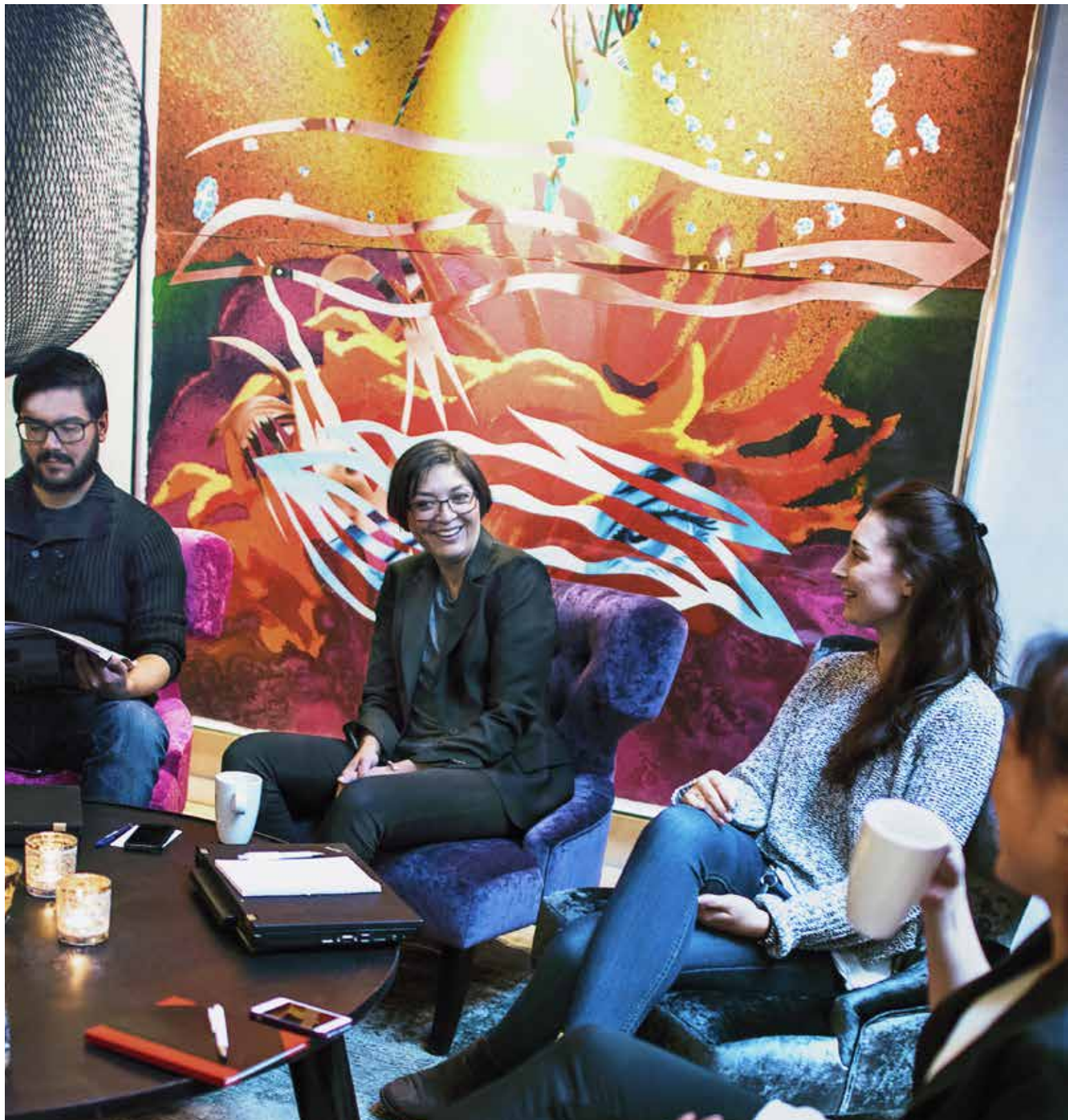
LIKVIDITET

Vår likviditetsreserv ska ge handlingsfrihet att genomföra beslutade investeringar och fullgöra betalningsförpliktelser. Likviditetsprognoser uppdateras löpande i syfte att optimera kassahållningen.

Vid årsskiftet uppgick disponibel likviditet till 639 Mkr (784).

DISPONIBEL LIKVIDITET





”

Det är väldigt roligt att uppmärksammas för att vara ett jämställt företag. Samtidigt känns det lite märkligt att frågan ska behöva lyftas – för det är ju egentligen självklart att alla har lika värde och samma rättigheter.”

HANS WALLENSTAM, VD

ORGANISATION OCH MEDARBETARE

Inom Wallenstam arbetar 203 personer med stort engagemang för att bidra till bolagets utveckling. Bolaget har vuxit snabbt och vi mår om att behålla det mindre företags klimat med personlig omtanke om medarbetarna.

Delaktighet skapar engagemang

Varje medarbetare i Wallenstam är viktig för bolagets utveckling. Delaktighet i verksamheten föder engagemang i det dagliga arbetet och bidrar till att upprätthålla god kvalitet i varje del av organisationen. För att ytterligare bidra till att medarbetare och aktieägare drar åt samma håll erbjöds under 2013 alla tillsvidareanställda att delta i ett syntetiskt optionsprogram.

Pris för välutvecklat arbete med jämställdhet

Alla medarbetare inom Wallenstam behandlas med respekt och hänsyn till var och ens rättmätiga krav på integritet, oavsett kön och andra olikheter. I maj 2014 tilldelades Wallenstam pris av Fastigo, fastighetsbranschens arbetsgivarorganisation, för ett välutvecklat och strategiskt arbete med jämställdhet. Utmärkelsen motiverades med vårt helhetsgrepp på jämställdhetsfrågor och systematisk lönekartläggning samt vår tydliga strävan att uppnå en jämn könsfördelning vid rekrytering och chefställsättning.

Rekrytering och framtida anställningsbehov

Så långt det är möjligt försöker vi att ge möjlighet till utveckling inom företaget, exempelvis utlyses lediga tjänster först internt. Vid nyrekryteringar läggs stor vikt vid personliga egenskaper och kvaliteter. En

grundlig introduktion av nyanställd personal är viktig både för trivsel och möjligheten att snabbt komma in i verksamheten. En plan för att möta olika delar av verksamheten under de första veckorna samt en heldagskonferens för alla nyanställda bidrar till en effektiv och välkomnande introduktion.

Rekrytering av rätt personer med rätt kompetens är en av framgångsfaktorerna för ett framgångsrikt företagande. Genom samarbete med flera olika högskolor kring föreläsningar och praktikplatser bidrar vi till attraktionskraft för fastighetsbranschen i allmänhet och bolaget i synnerhet.

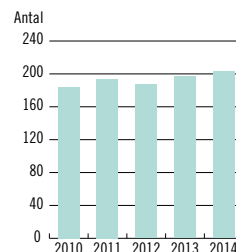
Dialog med medarbetare för bolagets utveckling

Majoriteten av våra medarbetare är tillsvidareanställda och medelanställningstiden uppgår till 8,3 år. Samtliga medarbetare omfattas av kollektivavtal med Fastigo.

Vart tredje år genomförs en medarbetarundersökning i form av Nöjd medarbetarindex (NMI), dels för att utvärdera nuläge, dels för att se nya möjligheter till utveckling inom bolaget. Den senaste undersökningen visar på hög trivsel, stort engagemang, uppskattat ledarskap och förtroende för ledningen – kriterier som vi ständigt arbetar för att bibehålla och förbättra.

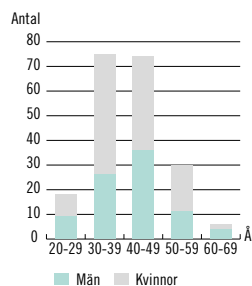
Medarbetarsamtal genomförs årligen för att stödja personlig utveckling, följa upp gemensamt satta mål och stämma av arbetssituationen. Då planeras också framtida kompetensutveckling, något som bidrar till både individens och bolagets utveckling. Kompetensutvecklingen sker via externa och interna utbildningar och seminarier såväl som genom

TOTALT ANTAL ANSTÄLLDA

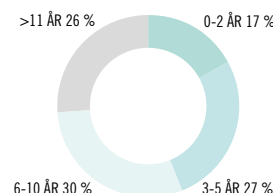


25 % av personalen arbetar i Stockholm.
75 % av personalen arbetar i Göteborg.

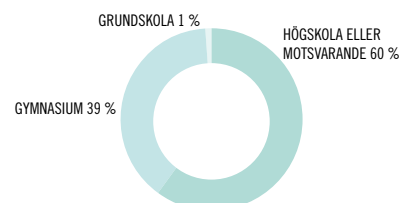
ÅLDSFÖRDELNING INOM KONCERNEN



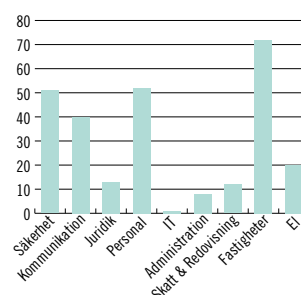
ANSTÄLLNINGSTID



UTBILDNINGSNIVÅ



UTBILDNINGSDAGAR



Det totala antalet utbildningsdagar uppgår till 269, vilket i snitt ger 1,3 utbildningsdagar per person.

kunskapsöverföring kollegor emellan. Under 2014 har medarbetare på Wallenstam deltagit i utbildningar som exempelvis:

- Tekniska utbildningar och fortbildning inom förvaltning och drift
- Uppdateringar i regelverket för Kontrollansvariga
- Brandutbildning hos Räddningstjänsten
- Hjärt-lungräddning (HLR)

Det arbete som initierades under 2013 med fokus på ledarskapet har fortsatt under 2014, bland annat i form av ledarskapsutbildning.

Välmående medarbetare

Wallenstam har friska medarbetare; sjukfrånvaron är låg och uppgick under året till 2,8 %. Vi har under flera år satsat på aktiviteter i hälsans tecken, en satsning som gjorts även under 2014 genom bland annat organiserad gruppträning. Dessutom finns goda möjligheter till individuell träning i träningsanläggningar på respektive

kontor samtidigt som friskvårdsaktiviteter subventioneras.

Den fysiska arbetsmiljön är god och kontoren är utrustade med ergonomiska arbetsplatser.

Alla anställda erbjuds också regelbundet en hälsobedömning i syfte att främja fortsatt välmående.

Krishantering

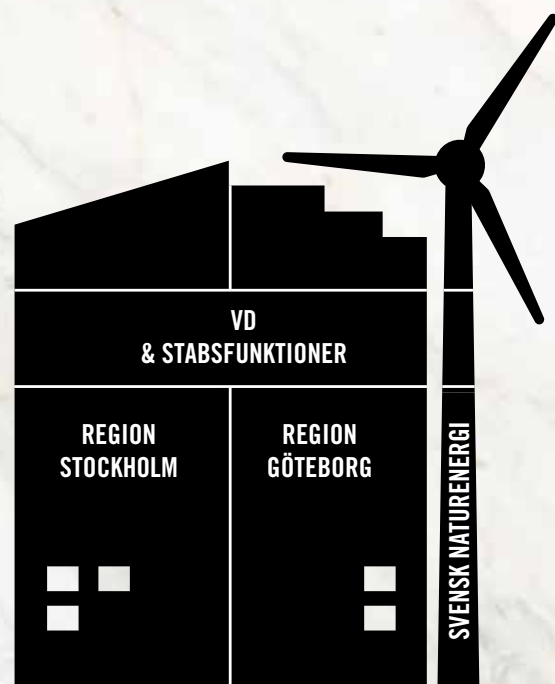
Minst en gång per år samlas vår interna krisgrupp för praktisk övning i krishantering, omfattande både extern och intern hantering med utgångspunkt i bolagets krishanteringsplan. Krishanteringsplanen styr även hur vi stödjer anställda och deras familjer om allvarlig sjukdom eller olycka skulle inträffa.

Under 2014 genomfördes också en repetitionskurs i hjärt-lungräddning för medlemmar i den så kallade Akutgruppen, en grupp medarbetare med fördjupad kunskap om hjärt-lungräddning och handhavande av de hjärtstartare som finns utplacerade på våra kontor.

Policies och riktlinjer

Arbetet i Wallenstam styrs av besluts- och attestordning, policies, riktlinjer och instruktioner som är viktiga för att tydligt definiera bolagets ståndpunkter och arbetssätt för hela organisationen. Under året har alla policies och riktlinjer arbetats igenom och renodlats. Policies finns för energi, finansiering, utdelning och valuta. Vi har även en Uppförandepolicy (Code of Conduct), vilken är en utgångspunkt för det etiska rådets arbete. Under 2014 gjordes en informationsinsats till alla medarbetare kring denna policy.

Utöver dessa policies finns ett antal riktlinjer, bland annat rörande arbetsmiljö, informationssäkerhet, it, jämställdhet, ledarskapsutveckling och samhällsengagemang. I slutet av året utbildades alla chefer i policies och riktlinjer med uppdraget att förmedla innehållet vidare till medarbetare på den egna avdelningen.



Vår verksamhet är indelad i tre affärsdrivande enheter: de två regionerna Stockholm och Göteborg samt energibolaget Svensk NaturEnergi. Våra specialiserade staber stödjer verksamheten.

CENTRAL KUNDSERVICE

Vår kundservice är organiserad som en central funktion i bolaget, vilket möjliggör längre öppettider och ökad tillgänglighet för våra kunder. Den goda överblicken och samlade kompetensen som kundservice erhåller via sin dialog med kunderna förmedlas och rapporteras till övriga funktioner i bolaget. Tillsammans bidrar vi till nöjdare kunder.

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 en tät dialog och nära samarbete en viktig del. Vi genomför kontinuerligt partnerträffar och våra fastigheter besöks av egna förvaltare enligt ett rullande schema.

MILJÖ- OCH SAMHÄLLSANSVAR

Vi bygger och förvaltar med långsiktig hållbarhet för människor och företag. Genom att satsa på trygghet i våra områden, stödja utsatta grupper och ungdomsverksamhet vill vi bidra till ett bättre samhälle.

I allt vi gör har vi ett miljömässigt, socialt och affärsmässigt engagemang. Processer och rutiner för att arbeta mer hållbart 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.

Som en av de större fastighetsägarna samt stor bostadsproducent på orterna där vi är verksamma bidrar vi till sysselsättning när nya fastigheter och områden utvecklas. Våra fokusområden i hållbarhetsarbetet är att:

- ta ett aktivt samhällsansvar,
- bidra till en minskad energiförbrukning,
- satsa på förnybara energikällor och energieffektiv byggnation samt
- kontinuerligt förbättra fastigheternas miljöstatus och prestanda.

En av ledstjärnorna i nuvarande affärsplan är att minska koldioxidbelastningen i fastighetsbeståndet med 15 % per kvm till och med 2018, något som gynnar både miljön och vårt mål om substansvärdestillväxt för bolaget.

VIKTIGA INTRESSENTER I HÅLLBARHETSARBETET

Wallenstam 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.

Rapportering enligt GRI

Vad vi gör och hur vi arbetar med hållbarhetsfrågor rapporterar vi årligen enligt riktlinjerna i Global Reporting Initiative (GRI) där vi tillämpar nivå c, samt i enkäten Hållbart Värdeskapande. *Se vidare sid. 120.*

Organisation för miljöarbete

Både i vår nybyggnation och i vår förvaltning utgår vi från att fastigheter påverkar miljön under hela sin livscykel. Det övergripande ansvaret för bolagets hållbarhetsfrågor har koncernledningen. Under året har vi tillsatt en miljöchef med uppgift att driva och utveckla Wallenstams arbete inom miljö- och energifrågor ytterligare inom såväl förvaltning som nybyggnation. Det praktiska, löpande hållbarhetsarbetet genomförs i alla delar av verksamheten. Kartläggning av vår miljöpåverkan och de samhällskrav som omger verksamheten är ett arbete som ständigt pågår. För att vidareutveckla vårt hållbarhetsarbete tar vi ständigt intryck från omvärlden och för en löpande dialog med våra intressentgrupper, samarbetspartners, företagargrupper och intresseorganisationer.

Drift med miljö i fokus

Den dagliga driften genomförs av teknisk personal i varje region och stort fokus läggs vid att minska fastigheternas energiförbrukning. När vi energieffektiviserar följer vi upp fastigheternas medianvändning, 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. I samband med energibesparingsprojekt görs först en beräkning av nuvarande energistatus och en kalkyl över hur mycket energi som förbrukas i förhållande till yta. Därefter tas en handlingsplan fram.

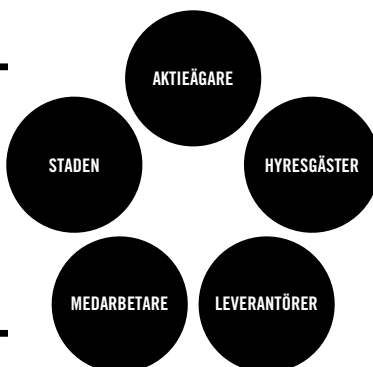
Andelen fastigheter som värms upp med fossilt bränsle är marginell – idag återstår endast fyra fastigheter som på något sätt har olja eller gas som komplement till mer miljövänlig uppvärmning. Vi är självförsörjande på förnybar energi från egna vind- och vattenkraftverk och kan dessutom erbjuda samtliga hyresgäster grön el till ett förmånligt pris.

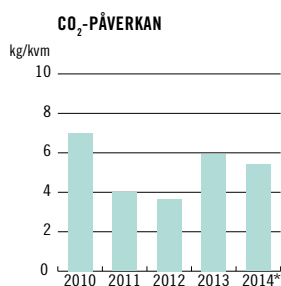
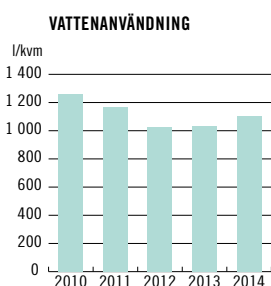
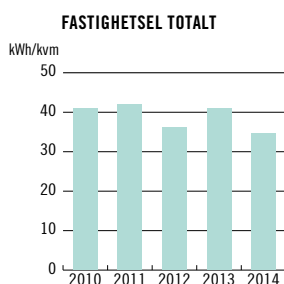
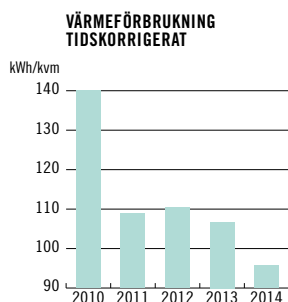
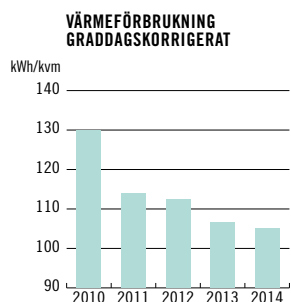
Aktiv avfallshantering

Avfall ska så långt som möjligt tas omhand enligt kretsloppsprincipen. En viktig fråga är därför att minska avfallsmängden från egen verksamhet samt från hyresgäster, entreprenörer och leverantörer. Vi har utvecklat avfallshanteringen och skapat fler möjligheter för hyresgäster att återvinna och hantera farligt och skrymmande avfall, sekretessmaterial etc, ett arbete som fortsätter även kommande år.

Hantering av miljörisker

I samband med fastighetsförvärv analyserar vi tidigare samt nuvarande





* Beräknat värde för faktisk påverkan.

verksamheter i fastigheten utifrån eventuella miljörisker och vid behov undersöker vi förekomsten av kemikalier. En genomgång av energiförbrukningen görs och en åtgärdsplan tas fram för att minska miljöpåverkan. Vid nybyggnation görs markundersökningar och eventuell marksanering genomförs mycket noggrant. Även i befintligt bestånd arbetar vi systematiskt med att undersöka och ta fram handlingsplaner utifrån eventuella miljörisker i samband med ombyggnation.

Miljöansvar vid ny- och ombyggnation

Vår nybyggnation utvecklas kontinuerligt för att bli mer energieffektiv. Vid nybyggnation bygger vi i grundutförande fastigheter med en energiförbrukning på cirka 60 kWh/kvm/år, vilket är lägre än både Boverkets krav och energiförbrukningen för lågenergihus. Till det adderar vi dessutom ofta energismart teknik som sänker energiförbrukningen ytterligare. Individuell mätning av el och vatten är standard i vår nybyggnation sedan 2006, en installation som bidrar till att förbrukningen 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

På marknaden finns en rad miljöprogram så som Green Building och Miljöbyggnad. Dessa använder vi som kravspecifikationer vid ny- och ombyggnationer för att uppnå såväl

god kvalitet som minskad miljöbelastning. Under 2014 erhöll en av våra fastigheter Green Building-certifikat och ytterligare tolv fastigheter inom vårt kommersiella bestånd uppfyller kraven för certifiering. Kravet för certifiering av en befintlig fastighet är att byggnaden ska använda 25 % mindre energi än tidigare. För nybyggnation gäller 25 % lägre än energikraven i Boverkets byggregler.

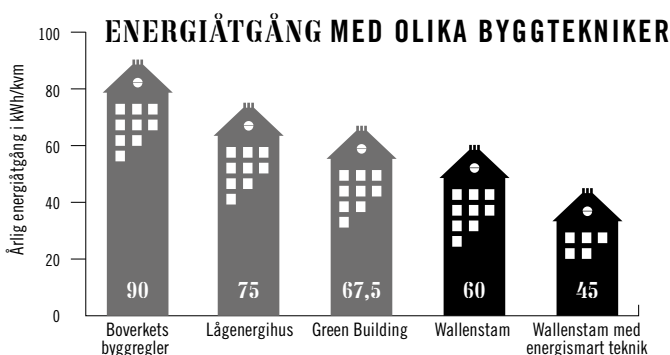
Miljöbyggnad är ett certifieringssystem med tre nivåer: brons, silver och guld som kan användas för både nyproducerade och befintliga byggnader. Kraven inom Miljöbyggnad ger ett kvitto på viktiga kvaliteter hos en byggnad vad gäller energi, inomhusmiljö och material.

Miljö och trygghet för våra hyresgäster

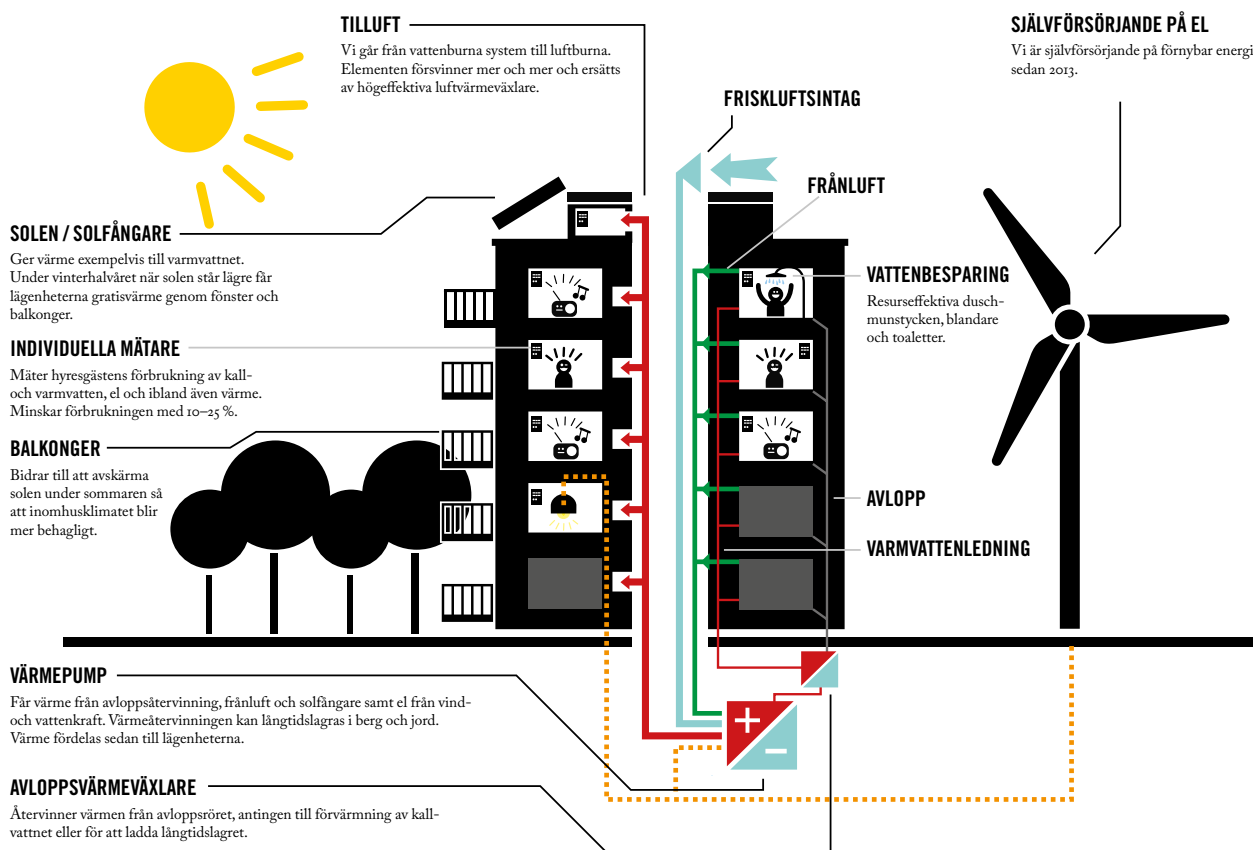
Under 2014 har vi fortsatt arbetet med moderniseringar, förbättringar och trygghetshöjande renoveringar av våra fastigheter, exempelvis i form av nya passersystem och bättre belysning. Vi har också arbetat vidare med att förbättra utemiljön med nya lek- och grillplatser och nya planteringar.

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.

Som ett steg mot en ökad trygghet och säkerhet för bostadshyresgästerna har vi inlett ett samarbete med organisationen Huskåring. De arbetar aktivt med att förhindra våld i nära relationer genom grannsamverkan.



HUR VI BYGGER OCH UTVECKLAR FASTIGHETER MED MILJÖN I FOKUS



ENERGIMÄSSIG BESPARING PÅ 57 %

I kontorsfastigheten vid Stampgatan 14 har vi installerat kylvärmepumpar istället för fjärrvärme och fjärrkyla, något som gett en energimässig besparing på 57 % jämfört med föregående år. De nya energimaskinernas verkningsgrad är högre och drivs av vår egenproducerade CO₂-neutrala el från vind- och vattenkraft.

Sammantaget har detta bidragit till minskad energianvändning, minskade driftkostnader och minskad miljöpåverkan. Fastigheten uppfyller även kraven för Green Building-certifiering.



MILJÖBYGGNAD NIVÅ SILVER

I vår nybyggda bostadsfastighet Knölnaten i Kvillebäcken, som förutom 120 hyresrätter även inrymmer förskola och butiker, har vi installerat värmepumpar och avloppsvärmeväxlare som återvinner värme från avloppsrören. Genom att använda denna teknik har vi halverat energianvändningen i fastigheten jämfört med Boverkets byggregler.

Energimaskinerna drivs dessutom av CO₂-neutral el från vind- och vattenkraft. Byggnaden uppfyller Göteborgs Stads miljöprogram Miljöanpassat byggande med krav rörande såväl inomhusmiljö och material som energianvändning. Fastigheten är också certifierad enligt Miljöbyggnad nivå silver.

Boende för ungdomar och hemlösa

Som ett led i kampen mot hemlöshet tillhandahöll vi under 2014 försöks- och träningslägenheter i Stockholm för att hjälpa hemlösa till rehabilitering. Vi deltar även i projekt som Vägvalet Väst och Ungdomsstegen som på olika sätt arbetar för att erbjuda ungdomar lägenheter. Vid årsskiftet hade vi drygt 170 aktiva kontrakt av social eller medicinsk karaktär, alternativt öronmärkta lägenheter för studenter.

Sponsring och stöd

Vårt samhällsengagemang, CSR (Corporate Social Responsibility), är tydligt kopplat till våra kärnvärden – utveckling, respekt, engagemang – och styrs av tydliga riktlinjer.

Vi koncentrerar våra insatser främst till de områden där vi verkar och ambitionen är även att skapa mervärden 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.

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 ungdomar sommarjobb, där de arbetar tillsammans med våra fastighetsskötare i området.

Vi anser att en aktiv och meningsfull fritidssysselsättning är viktig och sponsrar i första hand breda idrotter och ungdomsverksamheter. 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 och Chalmers CMB som är ett forum inom samhällsbyggnad, samt instiftande av professur för fastighetsförvaltning på KTH.

EN BÄTTRE MILJÖ FÖR BARN OCH UNGDOMAR PÅ KOLLO

På Barnens Ö renoverar och bygger vi nytt för att skapa en härlig och lustfylld miljö för de barn som deltar i kolloverksamhet på ön. Wallenstam renoverar den del av ön som heter Östergården och vi har bland annat tvättat fasader, lagat tak, målat, byggt en volleybollplan och röjt sly i omgivningarna.

Under 2015 kommer fokus för vårt arbete att ligga på fönster och husen invändigt. Barnens Ö ligger i Stockholms skärgård och här bedrivs varje år kolloverksamhet för barn och ungdomar mellan 9 och 16 år.

PEPPARKAKSHUS FÖR HEMLÖSA

Göteborgs Räddningsmission arbetar för socialt utsatta människor inom många olika områden. Wallenstam har varit stödpartner sedan 1950-talet och delaktig i verksamheten på olika sätt.

Inför julen 2014 bemannade ett tiotal medarbetare från Wallenstam under ett par kvällar Räddningsmissionens försäljningsbod på Liseberg och sålde pepparkakshus under temat Hus för hemlösa.

ÖKAD INTEGRATION PÅ ARBETSMARKNADEN

Mitt Liv är ett socialt företag som arbetar för ökad mångfald och integration på den svenska arbetsmarknaden genom mentorskap, utbildning och vidgade kontaktnät.

Wallenstam är partner till Mitt Liv och under flera år har medarbetare på Wallenstam varit mentorer för Mitt Livs deltagare. Wallenstam erbjuder även praktikplatser för Mitt Livs deltagare.





”

I Härryda arbetar vi tillsammans med byggare och bostadsföretag för att utveckla attraktiva samhällen med fler bostäder i olika upplåtelseformer. Samarbetet är viktigt för att nå ett bra resultat.”

**PER VORBERG,
KOMMUNSTYRELSENS ORDFÖRANDE,
HÄRRYDA KOMMUN**

MARKNADSUTBLICK

Tillväxten i Sverige var under 2014 låg med ett lågt ränteläge som följde. Fastighetsmarknaden präglas dock av en hög aktivitet avseende transaktioner och det är en mycket stor efterfrågan på våra bostäder och våra kommersiella lokaler.

Marknadsposition

Vårt fastighetsbestånd är en väl avvägd kombination av bostadsfastigheter och kommersiella fastigheter i attraktiva lägen. Som kan utläsas i diagrammet nedan bidrar vår koncentrationsstrategi till en hög grad av geografisk koncentration. Mixen av ett välbärgat 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.

Vi arbetar intensivt med att tillföra marknaden nya bostäder, både hyresrätter och bostadsrätter. I nuvarande affärsplan tar vi sikte på att bli en ännu större stadsutvecklare, med en årstakt om produktion av i snitt 1 500 bostäder. Wallenstam är en av de största privata hyresrättsproducenterna i både Stockholm och Göteborg avseende beviljade bygglov, enligt Byggfakta.

Vi är också självförsörjande på förnybar energi genom egna vindkraftsparker runt om i landet.

Inhemsk efterfrågan allt viktigare

Den globala ekonomin har utvecklats svagt under 2014, och utvecklingen i Europa har varit särskilt svag. Enligt Konjunkturinstitutet är det framförallt i euroländerna som efterfrågan på svenska varor och tjänster är liten, vilket får till följd att svensk tillväxt inte tar fart. Den inhemska efterfrågan har i takt med det blivit allt viktigare. Konsumenterna har goda förutsättningar att öka sin konsumtion ytterligare då bland annat räntorna och inflationen är historiskt låga.

Konjunkturinstitutets bedömning är att Sveriges BNP-tillväxt stiger successivt i takt med att återhämtningen i omvärlden ökar efterfrågan på svensk export. Nivån på investeringarna förblir låg, vilket inverkar på produktivitetsutvecklingen både i närtid och på längre sikt.

Inflationen har fortsatt att utvecklas svagare än förväntat, vilket har lett till att Riksbanken sänkt reporäntan till -0,10 %. Konjunkturinstitutet

bedömer att inflationen inte når 2 % förrän 2018.

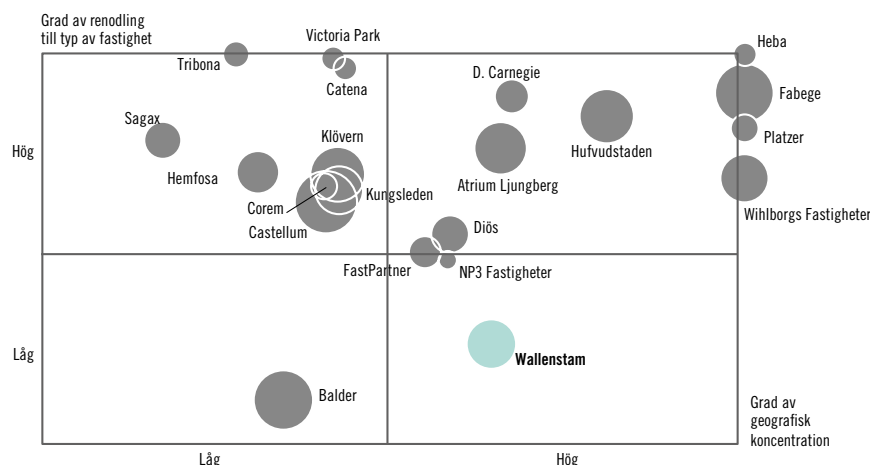
Fastighetsmarknadens utveckling

Transaktionsvolymen för helåret 2014 uppgick till hela 151,5 Mdr att jämföra med helåret 2013 som summerades till 89 Mdr, en ökning med 71 %, enligt fastighetsrådgivaren JLL. 38 % av den totala transaktionsvolymen kan hänföras till Stockholm och 9 % till Göteborg. Under 2014 genomfördes utländska affärer för totalt 50,1 Mdr, vilket motsvarar 33 % (49) av den totala transaktionsvolymen i Sverige. Det låga ränteläget har haft en positiv inverkan på årets transaktionsvolym och investeringsintresset har ökat även bland utländska investerare.

Läs mer under Region Stockholm, sid. 48 samt under Region Göteborg, sid. 52.

Stor efterfrågan på bostadsmarknaden

Tillväxten på bostäder i Sverige har under året legat på en fortsatt låg nivå och bostadsbristen på de orter vi verkar är omfattande. Stockholmsregionen med drygt två miljoner invånare, har en hög tillväxttakt för



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

såväl befolkningstal som sysselsättning. Befolkningen i regionen ökade enligt SCB med cirka 35 000 personer samtidigt som endast 11 000 lägenheter påbörjades. Drygt 480 000 personer är registrerade på Bostadsförmedlingen i Stockholm.

Även i Storgöteborg, som utgör centrum för både ekonomisk tillväxt och befolkningstillväxt i Västsverige, är bostadsbristen stor. Under 2014 ökade befolkningsmängden med cirka 7 800 invånare samtidigt som knappt 2 000 lägenheter påbörjades. Drygt 130 000 personer är registrerade på Boplat's Göteborg för att hitta en bostad.

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 och Boplat's.

Vi tror på hyresrätten

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. Vi strävar efter rättvisa hyror och anser att hyran ska vara kopplad till kvalitet, service, läge och innehåll i boendet. Genom en individuell prisättning kan även hyresrätten utvecklas i en mer kundvänlig riktning med möjlighet till individuell påverkan av var och hur man vill bo.

Det finns också ett fortsatt stort intresse bland våra hyresgäster att om-bilda sina bostäder till bostadsrättsföreningar. Vi förhandlar löpande med bostadsrättsföreningar bildade av hyresgäster som vill förvärva sina fastigheter.

Stabil aktör på Göteborgs lokalmarknad

På Göteborgs lokalmarknad finns ett stort antal aktörer med förhållandevis små marknadsandelar. Wallenstam är med cirka 419 000 kvadratmeter kommersiell yta i Göteborg en av de större aktörerna. Marknadens utveckling är relaterad till graden av nybyggnation, efterfrågan och hyresutveckling. Nyproduktionsvolymen avseende lokaler i Göteborg är fortsatt låg och efterfrågan på kontors- och butikslokaler i våra områden är stabil. Under 2014 uppgick den totala nyproduktionsvolymen till 24 800 kvm (22 800), enligt fastighetsrådgivaren JLL. De

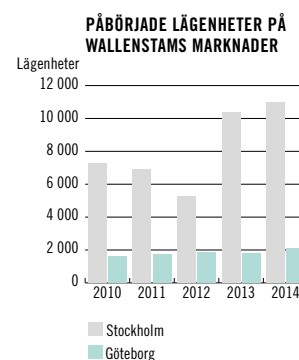
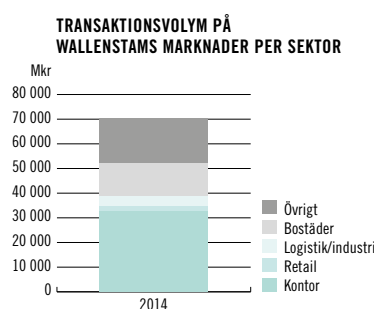
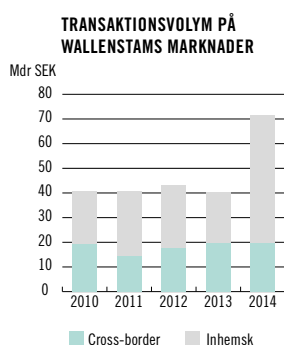
högsta hyrorna i de finaste lokalerna, prime rent, ligger kvar på 2 600 kr/kvm/år sedan föregående år. Uthyrningsgraden gällande lokaler i Göteborg som helhet är 94 % avseende yta, vilket kan jämföras med Wallenstams uthyrningsgrad på 95 % för det kommersiella beståndet. JLL förutspår en fortsatt positiv hyresutveckling i framförallt de mest centrala delarna under 2015.

Läs mer under Region Göteborg, sid. 52.

Energimarknaden

I Sverige har vindkraftens andel av landets elproduktion ökat de senaste åren. 2014 var den 8 %. Under året installerades 396 nya vindkraftverk som bidrog till att det vid årsskiftet fanns totalt 3 048 vindkraftverk med en total effekt om 5 425 MW. Totalt producerade vindkraften i Sverige 11,5 TWh (9,9) under 2014.

Elpriset ligger för närvarande på historiskt låga nivåer. En rad enskilda faktorer samverkar, såsom ett varmt klimatår, låg tillväxt och ett lågt oljepris. Den låga förbrukningen innebär att det finns ett överskott av utsläppsrätter. En snabbare utbyggnad av förnybar energi än förväntat gör också att det finns ett överskott av elcertifikat.



Utsläppsrätter

Handel med utsläppsrätter är ett styr-system där verksamheter med stora utsläpp av koldioxid måste köpa utsläppsrätter motsvarande det egna koldioxidutsläppet. Alla kan också frivilligt köpa utsläppsrätter för sina utsläpp.

Elcertifikatsystemet

För att främja utbyggnaden av förnybar energi infördes elcertifikatsystemet i Sverige 2003. Det är ett marknadsbaserat system uppbyggt så att producenter av förnybar el får ett elcertifikat för varje producerad MWh el. För att skapa efterfrågan på elcertifikat är det obligatoriskt för elleverantörer och vissa användare att köpa en viss mängd elcertifikat i förhållande till sin elleverans/el-användning, så kallad kvotplikt.

Energimyndigheten utreder för närvarande ett förslag om nya, höjda kvotplikter. Svensk NaturEnergis elproduktion genererar totalt sett ett betydande överskott av elcertifikat.

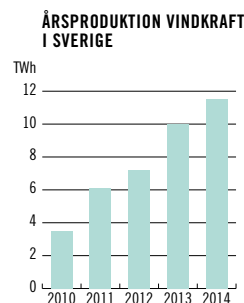
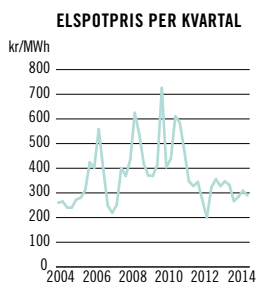
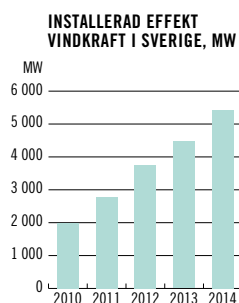
Svenska elproducenter

Svensk NaturEnergi är Sveriges 15:e största elproducent, baserat på branschorganisationen Svensk Energis medlemmar. Flertalet aktörer i Sverige har eller bygger parker med en installerad effekt över 10 MW, enligt branschorganisationen Svensk Vindenergi. Dessa aktörer kan delas in i tre grupper: vindkraftsbolag, energibolag och bolag med annan verksamhet i botten. Wallenstam tillsammans med bland andra IKEA och SCA tillhör den sistnämnda kategorin.

Gemensam elmarknad för Norden

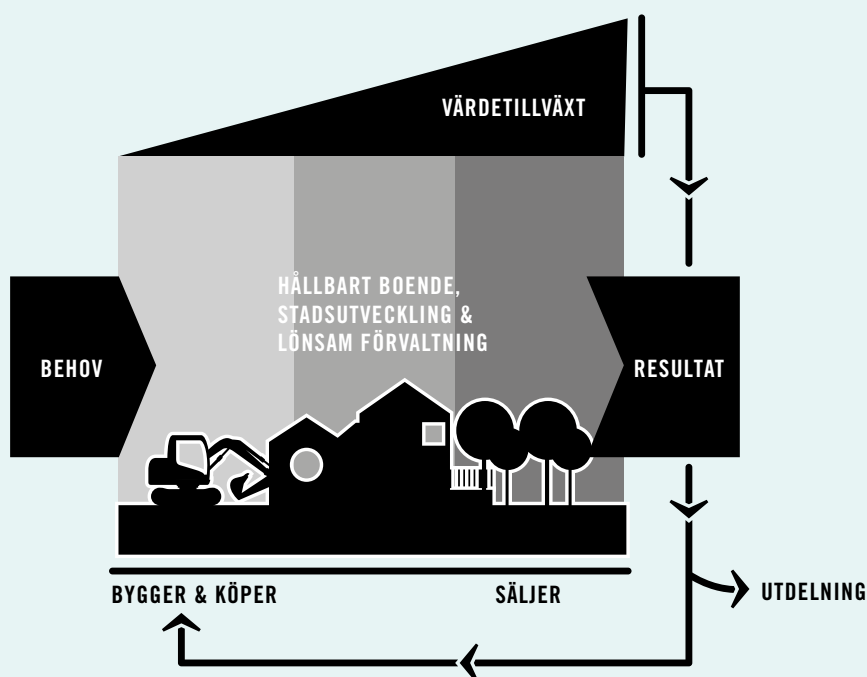
I Sverige finns drygt 130 elhandelsbolag. Elmarknaden är gemensam för Norden och handel med el sker huvudsakligen via NordPool, elbörsen i Oslo. Nätavgifter och skatter är statligt reglerade medan kostnaden för själva elen är den del av konsumentpriset som är konkurrensutsatt. Priset på el kan förenklat sägas bestå av två komponenter, dels spotpriset, dels priset på elcertifikat.

2011 delades Sverige in i fyra elområden med avsikten att styra utbyggnaden av elproduktion till södra Sverige genom att priset periodvis väntas bli högre i söder än i norr. På elspot fastställs systempriset (spotpriset) som elområdespriset ett dygn i förväg för varje timme på dygnet.



VÅR AFFÄRSPROCESS

Wallenstam arbetar för att på ett hållbart sätt utifrån vision, affärsidé och mål skapa värde för bolaget och dess ägare, investerare, kunder, medarbetare och övriga intressenter. Grunden i verksamheten är affärsprocessen, som utgår ifrån vår affärsidé.



Affärsprocess: Wallenstam 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.

VÅRT FASTIGHETSBESTÅND

Våra cirka 220 fastigheter har ett fastighetsvärde som vid årsskiftet uppgick till drygt 28 Mdr. Bostadsfastigheterna finns samlade främst i Stockholm och Göteborg. De kommersiella fastigheterna är koncentrerade till Göteborgs innerstad.

Fastighetsbestånd

Vårt fastighetsbestånd utgörs av förvaltningsfastigheter, det vill säga våra hyresfastigheter. 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. Bostadsfastigheterna finns främst i storstadsregionerna Stockholm, där vi förvaltar cirka 4 200 lägenheter, och Göteborg med cirka 3 200 lägenheter. Lägenhetsstrukturen motsvarar marknadens efterfrågan väl. Vår typlägenhet är en tvåa på cirka 56 kvm.

Vårt kommersiella bestånd, främst bestående av kontors- och butiksytta, är koncentrerat till innerstadslägen och attraktiva kontorslägen i Göteborg. Totalt sett har vi cirka 7 600 bostäder och 1 000 kommersiella kunder.

Den totala ytan i vårt fastighetsbestånd uppgår till drygt 1 miljon kvm. Under året har vi sålt fastigheter med en yta om cirka 122 000 kvm för 2,3 Mdr. Fastigheterna såldes till priser som i genomsnitt översteg senaste värdering med 14 %. Det innebär en värdeökning under vår förvaltning om 67 % jämfört med anskaffningsvärde, vilket motsvarar en genomsnittlig årlig värdetillväxt om 3,1 %. Försäljningarna omfattar dels ett antal kommersiella fastigheter belägna i mindre centrala områden av Göteborg, dels ett antal bostadsfastigheter i Stockholm och Göteborg. Försäljningarna är en del i vår strävan att förnygrä vårt bostadsbestånd och skapa förutsätt-

ningar för ökad nyproduktion samt centralisera vårt kommersiella innehav. Det har inneburit en nettominskning av fastighetsbeståndet ytmässigt, samtidigt som det medfört ytterligare möjlighet till kommande nyproduktion som tillför bostäder till marknaden.

Inga fastigheter har köpts under året, däremot har vi förvärvat mark och byggrätter samt erhållit markanvisningar för kommande nyproduktion.

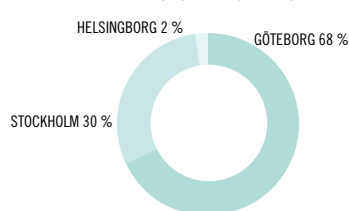
Uthyrningsgrad och hyresintäkter

Uthyrningsgraden i våra fastigheter är stabil och är 98 % avseende yta. Våra bostäder är fullt uthyrda och uthyrningsgraden för de kommersiella fastigheterna uppgår till 95 % avseende yta. Det totala hyresvärdet för outhyrda kommersiella ytor uppgår till cirka 63 Mkr på årsbasis bland annat som en följd av tomställda ytor vid ombyggnationer etc.

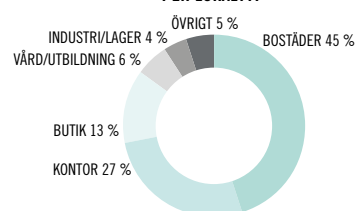
FASTIGHETSBESTÅND, KVM I TUSENTAL

Lokaltyp	2014-12-31	2013-12-31	Förändring
Bostäder	494	555	-61
Kontor	210	241	-31
Butiker	105	108	-3
Industri/lager	81	87	-6
Utbildning	35	35	0
Övrigt	82	78	4
Totalt	1 007	1 104	-97

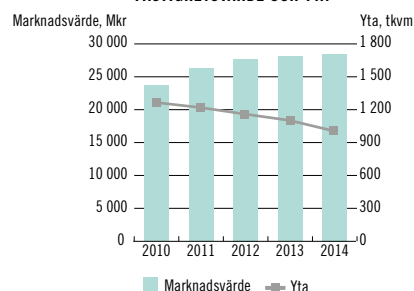
ANDEL AV KONCERNENS YTA TOTALT



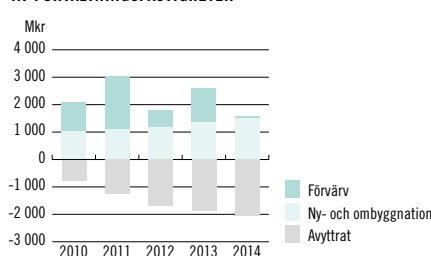
FÖRDELNING AV HYRESINTÄKTER 2014 PER LOKALTYP



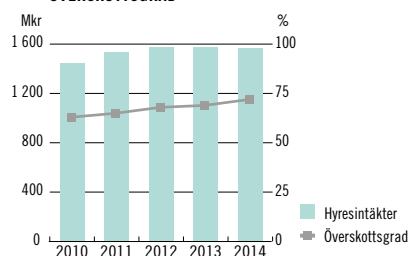
FASTIGHETSVÄRDE OCH YTA



FÖRVÄRV, BYGGNATION OCH FÖRSÄLJNING AV FÖRVALTNINGSFASTIGHETER



HYRESINTÄKTER OCH ÖVERSKOTTSGRAD



I våra kommersiella fastigheter bör även en viss vakans finnas för att kunna möta kundernas förändrade behov.

Hyrorna för bostäder och parkering omförhandlas i regel en gång per år. Dessa avtal löper på tre månader med automatisk förlängning. Hyreshöjningarna för våra lägenheter uppgick under 2014 i genomsnitt till 1,6 % i Stockholm och 1,7 % i Göteborg samt 0,9 % för vårt kommersiella bestånd i Göteborg.

I vårt kommersiella bestånd är den genomsnittliga löptiden på kontrakt cirka 2,7 år (2,7). Kontrakt omfattande 17 % av hyresvärdet kan omförhandlas under 2015 men en affärsmässig bedömning görs för varje avtal. Hyresavtal överstigande 1 Mkr utgör 65 % av koncernens kommersiella hyresintäkter.

Bostadsfastigheterna utgör cirka hälften av vårt fastighetsbestånd gällande yta. 45 % av intäkterna kommer

från bostadsbeståndet, 52 % från våra kommersiella fastigheter och 3 % från parkerings- och garagekontrakt.

Hyresfastigheternas värde

Förvaltningsfastigheternas marknadsvärde uppgick vid årsskiftet till 28 481 Mkr (28 079) vilket, exklusive pågående byggnationer, motsvarar cirka 26 600 kr/kvm (26 320). Ökningen är en effekt av en ökad andel kommersiella fastigheter och ett förnygrat fastighetsbestånd i kombination med kontinuerliga investeringar för att höja fastigheternas standard. Köp, nybyggnation och utveckling av fastigheter är viktiga beståndsdelar för en hållbar och lönsam värdetillväxt.

Under 2014 har 1 555 Mkr investerats i förvaltningsfastigheter och 386 Mkr i bostadsrättsproduktioner. 42 Mkr (1 215) avser förvärv och 1 899 Mkr (1 374) ny-, till- och ombyggnationer.

Under året har ett projekt med 64 hyresrättslägenheter färdigställts med en värdeökning om 44 % jämfört med anskaffningskostnad. Projektet Segelflyget i Barkarbystaden färdigställs i sin helhet 2015, inflyttning är dock redan påbörjad i 182 lägenheter av 247 totalt.

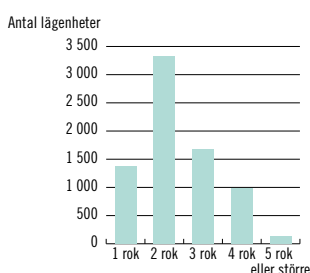
För mer information om våra nyproduktioner se sid. 46.

VÄRDEFÖRÄNDRINGAR

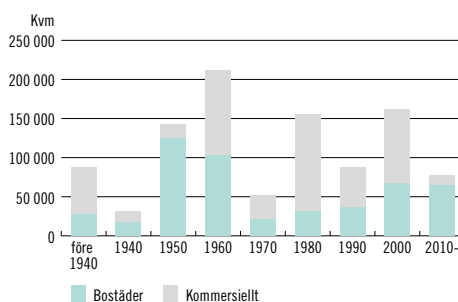
	Mkr
Försäljningsintäkt	2 349
Redovisat värde sålda fastigheter	-2 066
Försäljningsomkostnader	-18
Orealiserad värdeförändring förvaltningsfastigheter	829
Värdeförändringar förvaltningsfastigheter	1 094

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

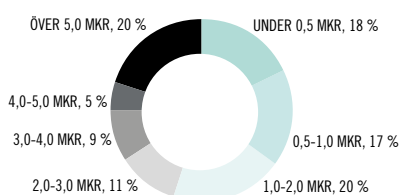
FÖRDELNING LÄGENHETSBESTÅNDET



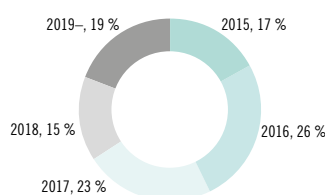
FASTIGHETSBESTÅNDETS ÅLDERSTRUKTUR



STORLEK HYRESKONTRAKT LOKALER



LÖPTIDER HYRESKONTRAKT LOKALER, HYRESVÄRDE



10 STÖRSTA LOKALHYRESGÄSTERNA

Hyresgäst	Yta, kvm
Göteborgs Stad	21 013
SF Bio AB	13 365
Landsarkivet i Göteborg	11 000
Försäkringskassan	8 649
Göteborgs Universitet	8 125
SCA Hygiene Products AB	7 600
Vittraskolorna AB	6 374
Folkuniversitetet	6 270
Länsstyrelsen i Västra Götalands län	5 615
Renew Group Sweden AB	5 434
Summa	93 445

Våra tio största hyresgästers hyresvärde motsvarar 9 % av vårt totala hyresvärde eller 17 % av hyresvärdet i det kommersiella beståndet.

och står sig väl värdemässigt oavsett konjunkturläge.

Värdering

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. Vi gör årligen ett stort antal värderingar, dels av det egna fastighetsbeståndet, dels av objekt som är aktuella för förvärf. 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. Under 2014 har direktavkastningskraven varit i princip oföränd-

rade. Det genomsnittliga direktavkastningskravet för våra kommersiella fastigheter uppgår till 5,6 % och för bostadsfastigheter till 3,7 %.

I vår bedömning av fastigheternas värde används olika direktavkastningskrav. Direktavkastningskravet differentieras utifrån var fastigheten är belägen, vilken typ av fastighet det är, etc. 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.

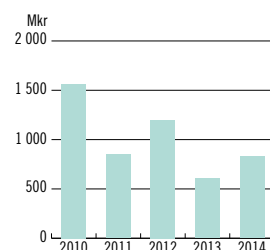
DIREKTAVKASTNINGSKRAV FÖRVALTNINGSFASTIGHETER

Ort	Fastighetstyp	%
Stockholm	Bostäder	3,25–4,25
Göteborg	Bostäder	3,25–4,75
Göteborg	Kommersiella lokaler	4,75–8,50

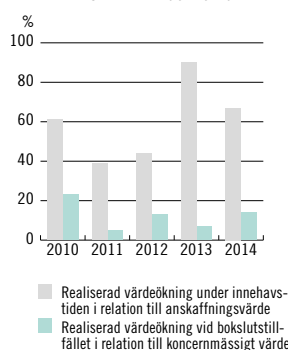
FASTIGHETSVÄRDE VID ANDRA DIREKTAVKASTNINGSKRAV

	Mkr
0,5 %-enhet lägre	31 762
0,25 %-enhet lägre	30 015
Vår bedömning	28 481
0,25 %-enhet högre	27 122
0,5 %-enhet högre	25 908

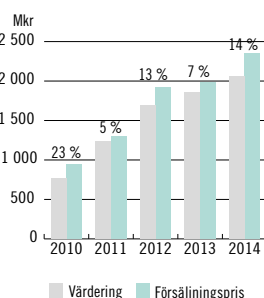
REALISERAD VÄRDEFÖRÄNDRING FÖRVALTNINGSFASTIGHETER/ÅR



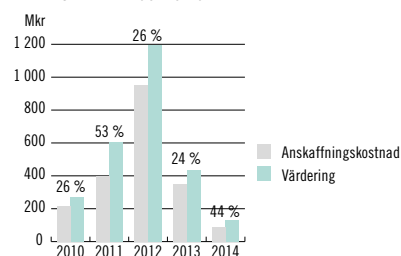
VÄRDESKAPANDE FASTIGHETS-AFFÄRER FÖRVALTNINGSFASTIGHETER



VÄRDERING/FÖRSÄLJNINGSPRIS SÅLDA FASTIGHETER



VÄRDETILLVÄXT NYPRODUKTION FÖRVALTNINGSFASTIGHETER



Värdeökning av nyproduktionsprojekt bostadshyresrätter jämfört med anskaffningskostnad. I grafen presenteras utfall vid fastighetens fullständiga färdigställande och per projekt det år som fastigheten färdigställts, oavsett när effekten redovisats i resultaträkningen.

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

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 förut-

sättningar 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. Det bedömda marknadsvärdet för nyproduktioner belastas initialt med ett riskpåslag på direktavkastningskravet om 0,25 procentenheter jämfört med förvaltningsfastigheter i motsvarande läge. Efter en period i drift då faktiska förhållanden är kända görs en förnyad prövning av direktavkastningskravet.

För nyproduktion av bostadsrätter, vilka redovisningsmässigt skiljs från förvaltningsfastigheter, sker löpande redovisning till anskaffningsvärde. Resultatet redovisas när bostadsrätten färdigställts, sålts och lämnats över till köparen.

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

I samband med varje kvartalsbokslut värderas fastigheterna och värdeförändringar redovisas i resultatet. Wallenstam har vid fastighetsförsäljningar under ett antal år genomsnittligt fått priser i nivå med eller över värdering. Fastigheter som sålts och tillträtts efter bokslutsdatum men före rapport, värderas till försäljningspris.

”

Att bygga mer, det passar som hand i handske! Jag vill skapa en attraktiv stad i Nacka med massor av nya hus i mysiga miljöer.”

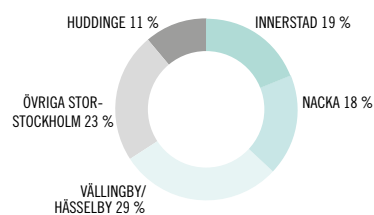
**MATS GERDAU,
KOMMUNSTYRELSENS ORDFÖRANDE,
NACKA KOMMUN**

FASTIGHETSÖVERSIKT

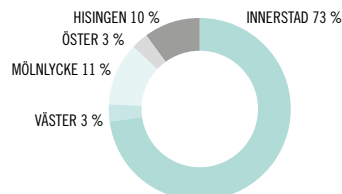
	Region Stockholm	Region Göteborg	Totalt 2015	Jämförelse 2014	2013
Bostäder					
Yta, tusentals kvm	265,7	228,0	493,8	554,9	619,0
Andel av total yta, %	87	33	49	50	53
Andel av hyra, %	85	27	44	44	47
Snitthyra, kr/kvm	1 460	1 340	1 410	1 320	1 240
Kontor					
Yta, tusentals kvm	13,5	196,6	210,1	240,8	239,6
Andel av total yta, %	4	28	21	22	21
Andel av hyra, %	5	35	26	27	26
Snitthyra, kr/kvm	1 790	2 010	1 990	1 860	1 790
Butik					
Yta, tusentals kvm	10,5	94,4	104,9	108,4	102,9
Andel av total yta, %	3	13	10	10	9
Andel av hyra, %	3	23	17	16	14
Snitthyra, kr/kvm	1 370	2 710	2 580	2 370	2 320
Industri/lager					
Yta, tusentals kvm	9,7	70,8	80,5	86,0	88,2
Andel av total yta, %	3	10	8	8	8
Andel av hyra, %	1	4	3	3	3
Snitthyra, kr/kvm	370	620	590	550	540
Utbildning					
Yta, tusentals kvm	2,4	33,0	35,4	34,5	35,4
Andel av total yta, %	1	5	4	3	3
Andel av hyra, %	1	5	4	4	4
Snitthyra, kr/kvm	1 190	1 800	1 760	1 820	1 670
Övrigt*					
Yta, tusentals kvm	3,1	29,9	33,0	35,8	36,9
Andel av total yta, %	1	4	3	3	3
Andel av hyra, %	1	4	3	3	3
Snitthyra, kr/kvm	1 350	1 460	1 450	1 510	1 470
Garage/p-platser					
Garageyta, tusentals kvm**	0,9	48,3	49,2	43,3	39,0
Andel av total yta, %	0	7	5	4	3
Andel av hyra, %	4	3	3	3	3
Totalt					
Yta, tusentals kvm	306	701	1 007	1 104	1 161
Snitthyra, kr/kvm	1 490	1 620	1 580	1 500	1 420

* Innehåller bl a vårdlokaler ** Uppvärmad garageyta

FASTIGHETSBESTÅNDETS FÖRDELNING YTA, STOCKHOLM



FASTIGHETSBESTÅNDETS FÖRDELNING YTA, GÖTEBORG



EN VILJA ATT UTVECKLA

All vår byggnation utgår från stadens och hyresgästens behov med fokus på trygghet, hållbarhet, smarta planlösningar och en rimlig månadskostnad.

Genom att bygga i attraktiva lägen med god kostnadskontroll skapar vi värdetillväxt för bolaget samtidigt som vi tillför bostäder till marknaden. Under perioden 2014–2018 kommer vi att byggstarta minst 7 500 lägenheter.

Med 70 års erfarenhet 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.

Först och främst är vi en hyresrättsproducent, men vi anpassar upplåtelseformen till vad som efterfrågas och vad som är möjligt i varje enskilt projekt. Ambitionen är att fortsätta bygga oavsett konjunktur. Vi letar hela tiden nya möjligheter för att bygga, utveckla och arbeta mer hållbart, och på så sätt skapa värdetillväxt för bolaget. Genom planering och god framförhållning samt många parallella projekt säkerställer vi produktionstakten för bostadsbyggandet.

Vill bygga mer

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. Investeringar görs i första hand på valda marknader och i områden där vi redan verkar, via nybyggnation eller förvärv av fastigheter med god utvecklingspotential.

Stadsutveckling i fokus

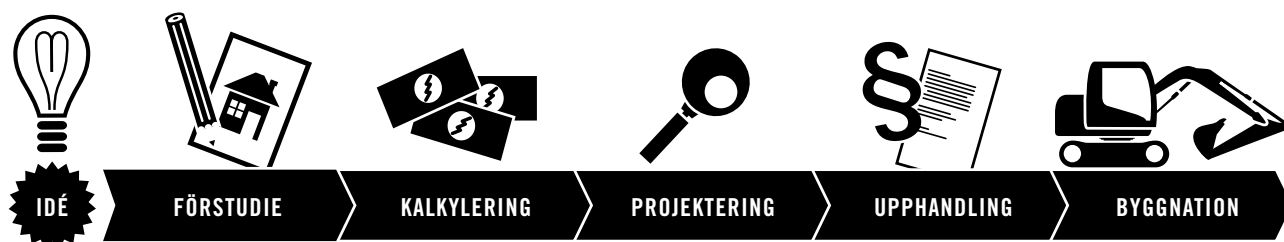
För oss är det viktigt att bidra till stadsutvecklingen på de orter där vi verkar. Vi bygger inte bara en fastighet, utan hem eller arbetsplatser för människor och ser även till det aktuella området. Allt oftare arbetar vi med stadsutveckling av hela stadsdelar. Här blir vår förmåga att se till helheten ännu viktigare – det ska finnas 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 kommunikationer och ytor för rekreation, att planera för skolor, förskolor och annan kommunal service såväl som för

butiker och kontor. Genom att bygga blandstad med olika verksamheter 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.

I Älta, där vi redan har ett fastighetsbestånd på cirka 550 lägenheter, arbetar vi tillsammans med Nacka kommun för att utveckla området med fler bostäder, handel och service. Visionen för Älta har vi tagit fram tillsammans med kommunens tjänstemän, politiker, boende och föreningar. Norra Djurgårdstaden och Solberga i Stockholm samt Barkarbystaden i Järfälla är ytterligare exempel där vi är med och utvecklar nya och större bostadsområden.

Också i Göteborgsområdet är vi involverade i ett antal stadsutvecklingsprojekt; Kvillebacken och Kallebäck i Göteborg, Forsåkerområdet och Stallbacken i Mölndal samt Mölnlycke fabriker i centrala Mölnlycke.

Ett projekts liv börjar med en projektidé som utreds i en förstudie. När planlösningar finns framme och platsens förutsättningar är utredda tas en kalkyl fram. Efter detta fattas investeringsbeslut, finansiering säkerställs och projekteringsfasen inleds. När alla ritningar är framme följer upphandling av entreprenad och byggnationen kan inledas. Efter färdigställandet görs både en ekonomisk uppföljning och en utvärdering av projektet ur ett kundperspektiv.



Förtätning

Vi arbetar för att hitta olika möjligheter till fler bostäder. Att bygga lägenheter i vindsutrymmen eller bygga ytterligare våningar ovanpå en befintlig fastighet är ett tillvägagångssätt. Att riva en äldre fastighet i dåligt skick och bygga fler bostäder på samma mark är ett annat. Vi letar

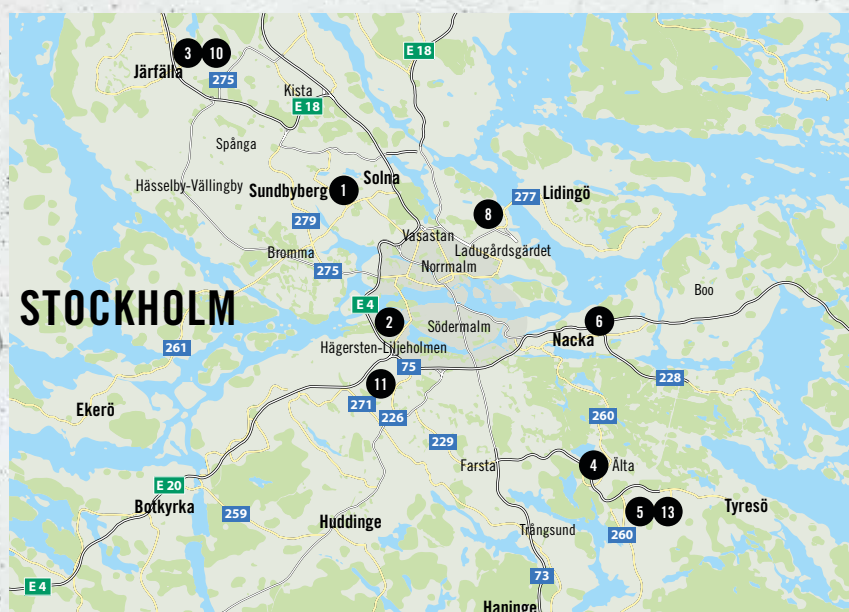
och utvärderar ständigt möjligheter att hitta outnyttjade ytor som kan bebyggas, både på kommunens och på egen mark. Ett exempel på det sistnämnda är de 64 lägenheter som vi 2014 färdigställde på en del av gården mellan två befintliga hus i vårt bostadsområde Vita Björn i Majorna, Göteborg.

Kvalitativt byggande

I vår ambition att alltid leverera enligt kundens önskemål har vi formulerat tydliga processer och kvalitetskrav, anpassade för en långsiktig hållbarhet. Vi kostnads- och kvalitetsstyr vår byggnation från första dagen. Varje potentiellt byggprojekt inleds med en noggrann projektering där projektets

NYPRODUKTION

Vi påbörjade byggnation av 715 lägenheter under 2014. Under 2015 planerar vi att bygga ytterligare cirka 950 lägenheter i Stockholm, Göteborg, Uppsala och Helsingborg.



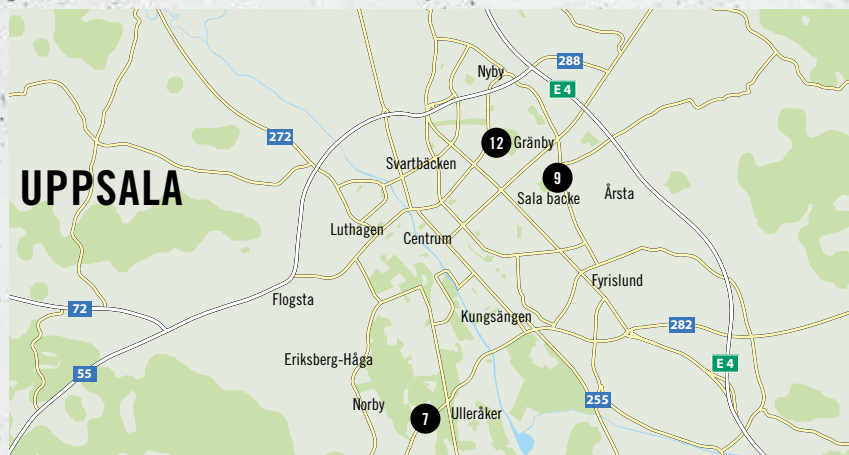
REGION STOCKHOLM
Pågående nyproduktion 2014-12-31

Projekt	Antal lgh	Beräknas färdigställt
1. Tuletorner, Sundbyberg (brf)	90	Q1 2015
2. Rikken, Gröndal (brf)	42	Q2 2015
3. Segelflyget, Barkarbystaden, Järfälla	247	Q2 2015*
4. Svanhöjden, Älta	129	Q2 2015
5. Tyresö Trädgårdar, Tyresö, Etapp 1 (brf)	114	Q3 2015
6. Följa Berg, Nacka	122	Q4 2015
7. Fjärilen, Rosendal, Uppsala	137	2016
8. Månspinnaren, Norra Djurgårdsstaden	121	2016
9. Snickeriet, Östra Sala backe, Uppsala	137	2016
Summa	1 139	

* Etappvis färdigställande. Inflyttning sker successivt från och med juni 2014.

Planerade byggstartar 2015

Projekt	Uppskattat antal lgh
10. Barken, Barkarbystaden, Järfälla	200
11. Bergkristallen, Solberga	135
12. Symfonin, Gränby, Uppsala	110
13. Tyresö Trädgårdar, Tyresö, Etapp 2	125
Summa	570



ekonomi respektive framtida förvaltningskostnader beräknas.

För att minimera fel och brister i byggprocessen bygger vi alltid en referenslägenhet som sätter standard för hela fastigheten. Avvikelser i utförande eller tid accepteras inte.

Tomträtter

När vi bygger hyresrätter bygger vi dem på egen mark alternativt på tomträtt. Tomträtt innebär att kommunen äger marken och vi betalar en årlig avgift för själva nyttjandet av tomten, en så kallad tomträttsavgäld. Tomträtter har enligt gällande lagstiftning ingen bestämd avtalstid utan löper tills vidare. Tomträttsavgälden

är oförändrad under en viss tid, en så kallad avgäldsperiod som normalt är på tio 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 % av våra totala driftkostnader.



REGION GÖTEBORG
Pågående nyproduktion 2014-12-31

Projekt	Antal lgh	Beräknas färdigställt
1. Avenyn 31–35, Teatergatan 30–36	66	Q1 2015
2. Långängen, Kvillebäcken	115	Q1 2015
3. Vågmästaren, Kvillebäcken	112	2016
4. Stallbacken, Mölndal, Etapp 1	185	2016/2017
Summa	478	

Planerade byggstartar 2015

Projekt	Uppskattat antal lgh
5. Avenyn 21–23, Teatergatan 24–26	40
6. Mariastaden, Helsingborg*	130
7. Stallbacken, Mölndal, Etapp 2	160
8. Vildvinet, Helsingborg*	50
Summa	380

* Visas ej på karta.

”

Göteborg är inne i en spännande stadsutveckling där visionen om Älvstaden och stadens 400-årsjubileum 2021 går som en röd tråd. Nu skapar vi långsiktigt attraktiva och hållbara stadsmiljöer vid älvstränderna såväl som i till exempel Backa och Tynnered. Det stärker stadens attraktivitet för invånare, besökare och näringsliv.”

ANNELI HULTHÉN,
KOMMUNSTYRELSENS ORDFÖRANDE, GÖTEBORGS STAD

REGION STOCKHOLM

Verksamheten i Region Stockholm präglas av stort fokus på nybyggnation och möjligheter till nya projekt. Det befintliga fastighetsbeståndet med cirka 4 200 bostäder och cirka 39 000 kvm kommersiell yta utvecklas och förädlas kontinuerligt, vilket bidrar till värdetillväxt och nöjda kunder.

Fastighetsbeståndet

I Stockholmsområdet förvaltar vi cirka 60 fastigheter. Fastigheterna är belägna i attraktiva områden i Storstockholm, från de centrala delarna till närförorter som Gröndal och Räcksta samt i angränsande kommuner såsom Nacka, Sundbyberg och Huddinge. Region Stockholm omfattar också Uppsala där vi har avtal med kommunen om nybyggnation av cirka 1 000

lägenheter under en femårsperiod. Ytan för våra kommersiella lokaler uppgår till cirka 39 000 kvm och utgörs främst av butiks- och kontorsytor i bostadsfastigheter.

Uthyrning och förvaltning

Vårt bostadsbestånd i regionen är fullt uthyrt och endast en liten andel av lägenheterna blir lediga under året. Den genomsnittliga omflyttningshastigheten under året uppgick till cirka 13 %. Majoriteten av våra lediga lägenheter förmedlas via Bostadsförmedlingen i Stockholm. En del av våra nyproducerade lägenheter erbjuder vi till befintliga hyresgäster för att värna extra om våra kunder.

Vi strävar efter att ständigt utvecklas i rollen som hyresvärd och på bästa

sätt motsvara våra kunders förväntningar. För att mäta utfallet genomför vi regelbundet undersökningar bland våra hyresgäster, vars resultat ger värdefull återkoppling och mynnar ut i åtgärdsplaner för verksamheten.

Renoveringar under året

De större renoveringsprojekten under året har varit arbetet med upprustning av Tuletorget och dess lokaler samt den etappvisa renoveringen av balkongerna i våra cirka 550 lägenheter i Älta. Dessutom har vi i enlighet med våra kunders önskemål i genomförda undersökningar förbättrat allmänna ytor i och utanför fastigheterna i stora delar av fastighetsbeståndet.

”

Stockholm måste få fortsätta växa. Staden ska planeras utifrån ett helhetsperspektiv med målet att uppnå en tät och hållbar stad. Vi ska bygga ett Stockholm som håller samman – med nya bostäder såväl som med lokaler för skolor, idrott och kultur.”

ROGER MOGERT,
STADSBYGGNADS- OCH KULTURBORGARRÅD, STOCKHOLMS STAD

Stor efterfrågan på nybyggnation

Tillväxttakten både för befolkningen och sysselsättningen i Stockholm med omnejd är hög och bostadsbristen omfattande.

Vi vill på vårt sätt bidra till framtida utveckling och tillväxt och har stort fokus på nybyggnation i regionen. Den 31 december 2014 hade vi drygt 1 100 lägenheter under byggnation i Stockholmsområdet. Cirka 400 lägenheter byggstartades under 2014 varav drygt 270 stycken i Uppsala. Vi har under året färdigställt tre projekt: de båda bostadsrättsprojekten Ture No8 och Tuletornen där försäljning fortfarande pågår i det sistnämnda, samt den första etappen med 182 hyreslägenheter i Segelflyget i Barkar-

bystaden, Järfälla. Det har funnits ett mycket stort intresse både för att köpa bostadsrättslägenheterna och att bli hyresgäst hos oss i Barkarbystaden.

Under 2015 planeras byggstart av cirka 570 bostäder, bland annat ytterligare lägenheter i Barkarbystaden och projektet Symfonin i Uppsala.

[Läs mer om vår nyproduktion på sid. 46.](#)

Möjligheter för nya projekt

Vi arbetar intensivt för att löpande hitta nya möjligheter till byggnation av fler bostäder i regionen.

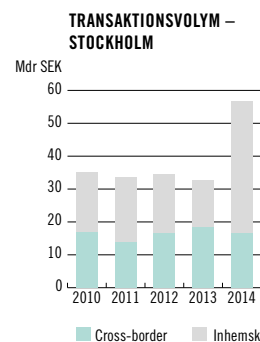
Till exempel har vi under 2014 förvärvat en byggrätt i Tyresö för nybyggnation av cirka 200 lägenheter. Vi har också vunnit två markanvisnings-tävlingar; i Vistaberg i Huddinge samt

i Rosendal i Uppsala. Dessutom pågår planering för mer byggnation i flera olika stadsutvecklingsprojekt i bland annat Barkarbystaden i Järfälla, Älta i Nacka och Norra Djurgårdsstaden i Stockholm. I början av 2015 tecknade vi avtal om förvärv av en fastighet i Ekerö där vi kommer att bygga cirka 400 lägenheter i blandade upplåtelseformer inklusive handel i bottenplan och en ny bussterminal.

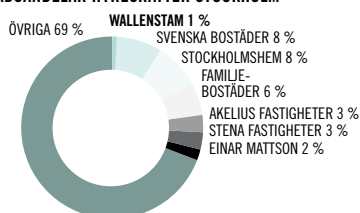
FAKTA OM REGION STOCKHOLM (Källa: JLL)

	STOCKHOLMS LÄN		UPPSALA LÄN	
	Utfall 2014	Trend 2015	Utfall 2014	Trend 2015
Antal invånare	2 198 044	↗	348 942	↗
Nettointflyttning, antal invånare	20 843	↗	2 158	↗
Arbetslöshet, %	6,4	→	5,4	→
Sysselsättning, %	78,5	→	76,9	→
Bostäder				
Hyresnivå nyprod kr/kvm/år	1 700–2 200	↗	1 500–2 000	↗
Vakansgrad, %	0	↓	0	↓
Direktavkastningsnivå, %	2,00–3,50	→	3,50–4,25	↓
Antal påbörjade lägenheter, st	10 992	→	2 546	↗
Hyresmarknadens storlek, Mdr *	23,9	↗	3,4	↗

* Avser 2013.

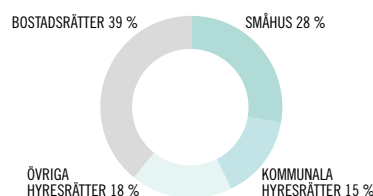


MARKNADSANDELAR HYRESRÄTTER STOCKHOLM**



** Marknadsandelen utgör antalet hyreslägenheter i relation till totalt antal hyreslägenheter enligt Stockholms stads Utrednings- och Statistikkontor AB.

FÖRDELNING BOSTÄDER STOCKHOLM***



*** Avser 2013.

PROJEKT I REGION STOCKHOLM

Några av de utvecklingsprojekt vi arbetat med under året.



BARKEN, JÄRFÄLLA

Läge: Barkarbystaden

Byggtid: 2015–2017

Antal bostäder: cirka 200

Lokaler: Förskola samt enstaka lokaler i bottenplan

Storlek: 1–4 rum och kök

Arkitekt: Semrén & Månsson Arkitektkontor AB

Under 2015 startar nybyggnationen av cirka 200 hyreslägenheter i projekt Barken. Det är vårt andra projekt i Barkarbystaden, som är ett av de största utbyggnadsområdena i Stockholmsområdet just nu. Under en tioårsperiod växer en helt ny stadsdel fram med bostäder, arbetsplatser, skolor, kultur och service. Redan idag finns goda kommunikationer, något som kommer att bli ännu bättre med tunnelbanans förlängning av blå linjen. Barkarbystaden blir en stad med låg energiförbrukning och goda förutsättningar för en hållbar utveckling.



FÖLJA BERG, NACKA

Läge: Jarlaberg, Nacka Strand

Byggtid: 2013–2016

Antal bostäder: 122

Storlek: 1–4 rum och kök

Arkitekt: Semrén och Månsson Arkitektkontor AB

”Ett mycket innovativt förslag” var omdömet när vi med det vann en markanvisningstävling i Nacka kommun. Under 2013 startade vi byggnationen av 122 moderna hyresrätter med fina materialval och hög standard. Totalt uppför vi fem hus som klättrar utmed bergets stigning och formar sig kring en lummig bostadsgård. Så mycket som möjligt av den ursprungliga tomten bevaras för att behålla dess rogivande atmosfär. Området kommer att bestå av två olika hustyper med fyra till sex våningar vardera: två förlängda punkthus och tre hus med entrébalkonger. Fördelarna är många också geografiskt med närhet till både natur och serviceutbud.



RIGGEN, STOCKHOLM

Läge: Gröndal

Byggtid: 2013–2015

Antal bostäder: 42

Storlek: 1, 2 samt 4 rum och kök

Arkitekt: Krook & Tjäder AB

I april 2015 startar försäljningen av 42 bostadsrättslägenheter i det funktionella och vackra punkthuset. Lägenheterna är välplanerade med fin kontakt mellan kök och vardagsrum och med stora glaspartier mot varsin rymlig gavelbalkong eller uteplats. Balkongerna har framförliggande flyttbara skivor som är både avskärmande och insynsskyddande och som skapar en tydlig, modern och föränderlig karaktär åt fasaden. Under huset byggs ett garage med 25 parkeringsplatser.



SEGELFLYGET, JÄRFÄLLA

Läge: Barkarbystaden

Byggtid: 2012–2015 (inflyttning påbörjad)

Antal bostäder: 247

Storlek: 1–4 rum och kök

Arkitekt: Argo Arkitekter AB

Alldeles vid det Stora torget i Barkarbystaden växer vårt kvarter Segelflyget fram. Här bygger vi 247 hyresrätter, samtliga med balkong eller uteplats, anpassade för att möta morgondagens krav i miljö- och energifrågor. Till huset hör en stor kuperad grön gård med ytor för umgänge och gemensamma aktiviteter och under huset finns det möjlighet till parkering i garaget. I fastighetens bottenplan flyttar butiker, caféer och restauranger in – allt som hör till en levande stadsdel. Läget för kvarter Segelflyget är optimalt, inte minst med tanke på kommunikationerna som nu också kommer att förbättras väsentligt med tunnelbanans förlängning av blå linjen.



SNICKERIET, UPPSALA

Läge: Östra Sala backe

Byggtid: 2014–2016

Antal bostäder: 137

Storlek: 1–4 rum och kök

Arkitekt: Vera Arkitekter AB

Visionen för Östra Sala backe är att skapa en sammanhållen stadsstruktur som kopplar ihop Sala backe och Årsta. Den nya bebyggelsen ska bidra till en blandad stad med en mix av handel, arbetsplatser, bostäder och service. Ambitionen är att utveckla ett stadsliv som förlänger innerstadens kvaliteter till ytterstaden. Hållbarhet är i fokus när vi bygger dessa ljusa, välplanerade lägenheter som alla har balkong eller uteplats.



SVANHÖJDEN, NACKA

Läge: Älta

Byggtid: 2013–2015

Antal bostäder: 129

Storlek: 1–4 rum och kök

Arkitekt: Sjögren Arkitekter AB

Intill Oxelvägen i Älta där den gamla panncentralen låg bygger vi 129 hyresrätter. Svanhöjden kommer bestå av tre hus med åtta våningar som byggs upp på berget med endast någon minut till Älta Centrum. Det höga läget ger en fantastisk utsikt över omgivningarna. Nedanför husen och i anslutning till vägen upp för berget bygger vi ett stort parkeringsgarage i tre våningar med 103 p-platser, en byggnad som också ska få en fin konstutsmysad fasad.

REGION GÖTEBORG

Region Göteborgs cirka 160 fastigheter moderniseras och utvecklas löpande med fokus på värdetillväxt, hållbarhet och nöjda kunder. Dessutom arbetar verksamheten intensivt med nybyggnationsprojekt för att möta den stora efterfrågan på nya bostäder.

Våra bostadsfastigheter

I Göteborg förvaltar vi cirka 3 200 lägenheter, varav merparten finns i Innerstaden, i Majorna och på Hisingen samt i östra delarna av centrum: Lunden, Olskroken och Källtorp. Vi har bostadsfastigheter även i kranskommunerna Härryda, Partille och Mölndal. I affärsområdet ingår även förvaltningsfastigheter med cirka 200 lägenheter i centrala Helsingborg.

Uthyrning och förvaltning

Vårt bostadsbestånd är fullt uthyrt och endast en liten andel av lägen-

heterna blir lediga under året. Den genomsnittliga omflyttningshastigheten 2014 uppgick till cirka 15 %. Majoriteten av våra lediga lägenheter förmedlas i samarbete med Boplat's Göteborg. En del av våra nyproducerade lägenheter erbjuds till befintliga hyresgäster för att måna extra om våra kunder.

Vi genomför fortlöpande undersökningar med frågor som berör bostadens standard, fastighetsskötsel, trygghet och service. Svaren från våra kunder utgör ett viktigt underlag i förvaltningen så att kundernas åsikter och önskemål i allt större utsträckning bidrar till att påverka bostädernas utveckling. Exempel på större renoveringsprojekt under 2014 är fasadenovering och fönsterbyten i vårt bestånd på Dahlströmsgatan samt ombyggnation av hissar i Vita Björn i Majorna. Vi har också förbättrat allmänna ytor i och utanför fastigheterna i stora delar av fastighetsbeståndet.

Stor efterfrågan på nybyggnation

Utöver att förvalta och utveckla våra befintliga fastigheter i regionen, bygger vi nya bostäder för att möta den stora efterfrågan.

Den 31 december 2014 hade vi cirka 500 lägenheter under byggnation i regionen. 320 lägenheter byggstartades under året, bland annat första etappen i Stallbacken vid Åby i Mölndal och ytterligare ett kvarter i Kvillebäcken på Hisingen. I vårt bostadsområde Vita Björn i Majorna blev 64 nya hyreslägenheter inflyttningsklara. Vi ser ett mycket stort intresse för våra nybyggda lägenheter, vilket märks både i våra egna intressebanker till projekten och på antalet sökande till våra lägenheter via Boplat's Göteborg.

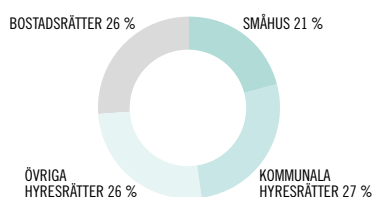
Under 2015 planeras byggstart av drygt 380 bostäder, varav knappt hälften i Helsingborg. [Läs mer om vår nyproduktion på sid. 46–47.](#)

FAKTA OM REGION GÖTEBORG (Källa: JLL)

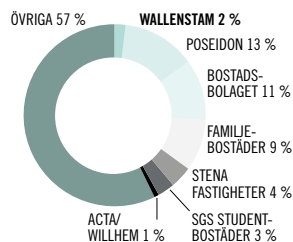
GÖTEBORG		
	Utfall 2014	Trend 2015
Antal invånare	541 145	↗
Nettoinflyttning, antal invånare	4 406	↗
Arbetslöshet, %	5,1*	→
Sysselsättning, %	73,0	→
Bostäder		
Hyresnivå nyprod kr/kvm/år	1 500–1 800	→
Vakansgrad, %	0–1	→
Direktavkastningsnivå, %	2,5–4,5	→
Antal påbörjade lägenheter, st	1 957	↗
Hyresmarknadens storlek, Mdr	9,7	↗
Kontor centrumläge		
Hyresnivå A-läge kr/kvm/år	2 000–2 600	↗
Vakansgrad, %	2,9	→
Direktavkastningsnivå, %	4,50–5,25	→
Butik centrumläge		
Hyresnivå A-läge kr/kvm/år	4 000–10 500	→
Vakansgrad, %	0–3	→
Direktavkastningsnivå, %	4,75–5,25	→
Totala lokalkomplexens storlek (Göteborg), Mdr	7,8	↗

* 8,7 inkl. program med aktivitetsstöd

FÖRDELNING BOSTÄDER GÖTEBORG

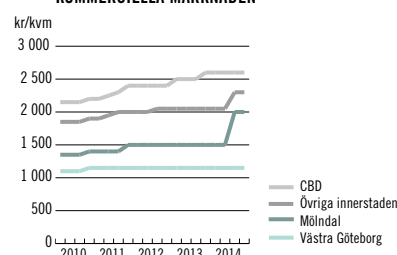


MARKNADSANDELAR HYRESRÄTTER GÖTEBORG**

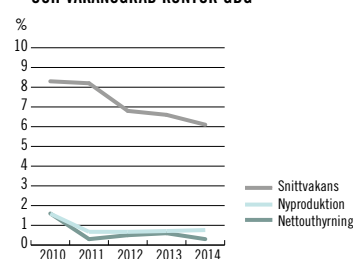


** Marknadsandelen utgör antalet hyreslägenheter i relation till totalt antal hyreslägenheter enligt Stadsbyggnadskontoret i Göteborg.

HYRESNIVÅER KOMMERSIELLA MARKNADEN



EFTERFRÅGAN/NYPRODUKTION OCH VAKANSGRAD KONTOR GBG



Nettouthyrning visar förändringen av uthyrda lokaler vid årets slut, uttryckt i procent av den totala stocken av kontorslokaler. Nyproduktionen anges också i procent av den totala kontorsstocken.

Möjligheter för nya projekt

Stort fokus läggs på att kontinuerligt hitta nya möjliga nybyggnationsprojekt. Exempelvis pågår planering för ytterligare byggnation i flera olika stadsutvecklingsprojekt i bland annat Kallebäck i Göteborg, Forsåker och Stallbacken i Mölndals kommun, Aspedalen i Lerum samt Mölnlycke fabriker i centrala Mölnlycke.

Våra kommersiella fastigheter

Våra kommersiella fastigheter är koncentrerade till Göteborgs innerstadslägen, exempelvis längs paradgatan Avenyn och i citypulsens höghägar Inom Vallgraven. Vi har goda möjligheter att erbjuda våra kunder ett brett utbud av lokaler, som kan anpassas efter kundernas behov.

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 8 %. Tyngdpunkten, 47 %, av den kommersiella ytan består av kontor.

Under 2014 har vi sålt kommersiella fastigheter med en yta om 36 000 kvm som ett led i strategin att centralisera det kommersiella innehavet. Vi har inte byggt några nya kommersiella fastigheter under året, något som annars kräver att majoriteten av ytan kontrakterats innan produktionen startar. Däremot tillför vi yta genom ombyggnationer i befintligt bestånd, till exempel utökas ytan i samband med ombyggnationen av Kopparhuset på Avenyn 31–35.

Hög och stabil uthyrningsgrad

Uthyrningsgraden avseende yta för våra kommersiella fastigheter uppgick till 95 % vid årsskiftet, vilket kan jämföras med uthyrningsgraden för kontorslokaler i Göteborg på 94 % (JLL). En viss vakansgrad behövs i det kommersiella beståndet för att kunna möta våra kunders förändrade behov.

Totalt har vi cirka 900 företagskunder i Göteborg. Vår kundstruktur är differentierad, vilket bidrar till en god riskspridning. Våra tio största lokalhyresgästers hyresvärde motsvarar cirka 17 % av det totala lokalhyresvärdet och deras yta motsvarar drygt 20 % av den totala ytan inom det kommersiella beståndet i Göteborg.

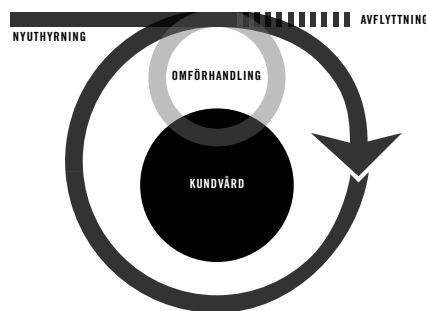
Vi har under året tecknat cirka 150 nya avtal som omfattar cirka 33 000 kvm. Exempel på nya avtal med hyresgäster är Västra Götalandsregionen VGR, SF Bio samt Boulebar Sverige.

Utvecklar i samverkan

Vår strävan är att ständigt utvecklas i rollen som hyresvärd och på bästa sätt motsvara våra kunders förväntningar. Utifrån en väl fungerande sälj- och kundvårdsprocess arbetar vi aktivt med att utveckla relationen med våra lokalhyresgäster. Fastigheterna moderniseras kontinuerligt utifrån underhållsplaner och hyresgästernas aktuella önskemål och verksamhet. Exempel på större projekt under 2014 är renovering av fasad och tak med nya fönster och värmesystem i fastig-

heter på Första och Andra Långgatan, renovering av garage på Stampgatan samt byte av ventilationsaggregat i fastighet på Södra Gubberogatan.

Undersökningar bland våra hyresgäster görs regelbundet som mäter utfallet av våra insatser. Resultaten ger värdefull återkoppling och mynnar ut i åtgärdsplaner för verksamheten. Den undersökning som genomfördes 2014 visar en stor förbättring gällande kundnöjdheten. Framför allt har bemötande, tillgänglighet och service stärkts, och kundernas önskemål har resulterat i att extra fokus nu läggs bland annat på förbättrade soprum, miljöstationer och avfallshantering. För att skapa mervärde för våra hyresgäster erbjuder vi trygghetspaket och möjlighet att via Svensk NaturEnergi köpa förnybar el till förmånligt pris. Utöver det arrangerar vi flertalet kundvårdande aktiviteter inom ramen för vårt samhällsengagemang.



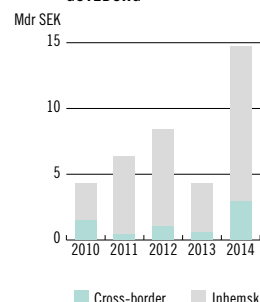
KONKURRENTANALYS KOMMERSIELLA MARKNADEN, GÖTEBORG (Källa: JLL)

Fastighetsbolag	Lokalarea, kvm	Marknadsandel, % *	Hyresintäkter, Mkr	Vakansgrad, %
Eklundia (Castellum)	535 000	10,5	558	6,5
Harry-Sjögren (Castellum)	286 000	5,6	250	6,9
Wallenstam	419 000	8,2	778	4,7
Vasakronan	418 000	8,2	1 113	3,0
Bygg-Göta	300 000	5,9	**	**
Platzer	375 000	7,4	531	7,0
Balder Göteborg/Väst	310 000	6,1	624	**
Övriga	-	48,2	-	-

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

** Redovisas ej

TRANSAKTIONSVOLYM – GÖTEBORG



PROJEKT I REGION GÖTEBORG

Några av de utvecklingsprojekt vi arbetat med under året.



GÖTAPLATSEN, GÖTEBORG

Läge: Avenyområdet

Byggtid: 2014–2015

Yta: Cirka 1 500 kvm biograf och restaurang/café

Arkitekt: Semrén & Månsson Arkitektkontor AB

Hyresgäst: SF Bio AB

På Götaplatsen längst upp på Kungsportsavenyen öppnar SF Bio under 2015 en ny modern biograf med den senaste tekniken. Biografen kommer att ha fyra salonger med totalt 257 platser och erbjuda i första hand kvalitetsfilm. Stråket kring Götaplatsen har redan idag fokus på konst och kultur och biografen blir ett fint tillskott till det nuvarande utbudet. Det pågår också ett detaljplanearbete för att möjliggöra en utbyggnad av fastigheten i bottenplan med plats för en restaurang och ett café som komplement till biografen.



KOPPARHUSET, AVENYN 31–35/TEATERGATAN, GÖTEBORG

Läge: Avenyområdet

Byggtid: 2013–2015

Handelsyta: Cirka 3 400 kvm

Kontorsyta: Cirka 3 800 kvm

Antal bostäder: 66 lägenheter

Storlek: 1–3 rum och kök

Arkitekt: Wingårdh Arkitektkontor AB

Genom ombyggnation har vi tillfört mer butiks- och restaurangyta med skyltfönster i två plan ut mot Avenyn och mindre butiker mot Teatergatan. Kontoren är öppna, ljusa och fullt moderna. Längs Teatergatan bygger vi 66 lägenheter med öppen planlösning och fint ljusinsläpp från fönster och burspråk. Balkonger vetter mot en innergård med dekorativa planteringar. Fastigheten värms upp av bergvärme och försörjs av vindkraftsel från Wallenstams elbolag Svensk NaturEnergi.



KVARTERET VÅGMÄSTAREN, GÖTEBORG

Läge: Kvilebäcken, centrala Hisingen

Byggtid: 2014–2016

Antal bostäder: 112

Storlek: 1–3 rum och kök

Arkitekt: KUB Arkitekter AB

Kvarteret Vågmästaren är vårt fjärde projekt i Kvilebäcken och rymmer 112 moderna och ljusa hyresrätter. I fokus för Kvilebäcken står ekologisk och social hållbarhet. Här vill vi skapa en miljö för människor att mötas och umgås i, med goda förutsättningar för att leva medvetet och miljösmart. Blandningen av bostäder och verksamheter innebär också att människor vistas i området under alla tider på dygnet, vilket bidrar till en trygg och säker miljö.



ROSENLUNDSGATAN, GÖTEBORG

Läge: Rosenlundsområdet, Inom Vallgraven

Byggtid: 2013–2014

Rosenlundsgatan ligger i centrala Göteborg vid Vallgraven och anrika Feskekörka. Genom ett omfattande stadsupp-
rustningsprojekt i samverkan med staden och övriga fastig-
hetsägare har det som tidigare upplevts som ett otrött
kontorsområde fyllts med liv och rörelse. Området är idag
en attraktiv del av staden med handel och restauranger.
Detaljplanearbete pågår för att bygga fler våningar med
nya bostäder på fastigheterna och tillsammans med redan
genomförda satsningar leder det till att fler människor rör
sig i området även under kvällstid.



STALLBACKEN, MÖLNDAL

Läge: Centrala Mölndal

Byggtid: 2014–2016, etapp 1

Antal bostäder: 185, i etapp 1

Storlek: 1–3 rum och kök

Arkitekt: Arkitekthuset Jönköping AB

I nya grönskande stadsparken Stallbacken beläget vid
Åby travbana planerar vi att bygga 185 lägenheter i en
första etapp. De sex huskropparna byggs i olika höjd och
med varierad utformning. Totalt ska vi bygga cirka 550
lägenheter i området, som blir ett modernt och spännande
bostadsområde i parkliknande miljö med närhet bland
annat till sim- och ishall. En trädallé kommer att av-
skärma travbanan från bostäderna. På promenadavstånd
finns Mölndals centrum med bra kommunikationer och all
tänkbar service.



VITA BJÖRN, GÖTEBORG

Läge: Majorna

Byggtid: 2013–2014

Antal bostäder: 64

Storlek: 1–2 rum och kök

Arkitekt: Sjögren Arkitekter AB

I kvarteret Vita Björn har vi genom ett förtätningsprojekt
inom egen fastighet byggt ett åttavåningshus som rymmer
64 hyresrätter. Lägenheternas samtliga rum har ekparkett
och målade väggar i ljusa färger. Huset får sin karaktär
av dess speciella balkonger med glasräckan som sticker
ut cirka två meter från husväggen. De översta våningarna
erbjuder en storslagen utsikt över Göteborgs hamninlopp.
Majorna är ett barnvänligt och charmigt område med
närhet till både hav och natur, exempelvis Slottsskogen.
Stadsdelen består till största delen av bostadskvarter men
vid hamnen och dess närhet finns en del utpräglad kontors-
och näringsverksamhet.

SVENSK NATURENERGI

”

Att vi är självförsörjande på el är fantastiskt. Att vi varje månad producerar mer el än vad vi och våra hyresgäster förbrukar.”

HANS WALLENSTAM, VD



Med våra 64 vindkraftverk och tre vattenkraftverk spridda från Jämtland i norr till Skåne i söder är vi sedan 2013 självförsörjande på förnybar energi.

Vår satsning på förnybar energi startade för att öka bolagets kontroll över de egna elkostnaderna och klimatpåverkan. Idag försörjer vårt dotterbolag Svensk NaturEnergi våra fastigheter med all el. Förutom att vår fastighetsförvaltning är mindre känslig för förändringar i elpriset kan vi förse både kunder och oss själva med

grön el till ett bra pris. Satsningen har även haft positiv inverkan i samarbeten med de kommuner vi verkar i.

Installerad effekt och produktion

Den installerade effekten är 139 MW (118). Vi färdigställde våra sista pågående projekt under året och vi fokuserar nu på driften i våra parker för att öka produktionen av el. 2014 var ett bra vindår och vi har en hög produktivitet. Affärsområdet Svensk NaturEnergi producerade 321,2 GWh (281,5) under 2014, och det samlade

värdet av elproduktion och elförsäljning uppgår till 237 Mkr (219).

Effekten som verken genererar påverkas framför allt av hur mycket det blåser. Vid goda vindar med en normal årsfördelning producerar vindkraftverk el under cirka 90 % av årets timmar. När det är svag vind eller 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 aggregaten full effekt. Vid kraftig

blåst med vindhastigheter över 25 m/s, är belastningarna så stora att vindkraftverken stoppas för att inte orsaka onödigt slitage.

Projekt och affärer

Nettoinvesteringarna under året uppgick till 229 Mkr (326). Två vindparker färdigställdes och driftsattes under 2014; Rigmor Sköld, (Tommared) i Skåne och Gun Karlsson (Nyckeltorp) i Västra Götaland. Som ett bevis på uppskattning namnger vi våra vindkraftsparker efter de som har arbetat längst tid i bolaget. Vi har nu inga pågående projekt.

Under året såldes fyra vindkraftverk, med en total effekt på 3,2 MW och samtidigt köptes två vindkraftverk med en total effekt på 4 MW.

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 NordPool.

Försäljning av överskottsel

Försäljning av el sker såväl till hyresgäster som till "externa kunder", till både rörligt och fast pris. Utöver arbete med att optimera driften av våra vindparker koncentreras verksamheten till att effektivisera försäljningen. Kundstocken ökade under 2014 med 27 % jämfört med föregående år. Exempel på större kunder som vi skrev avtal med under 2014 är Friskis & Svettis och D. Carnegie & Co AB.

Resterande överskottsel säljs på NordPool. För att säkra intäkterna från variationer i spotpriset säkras elpriset på den finansiella marknaden. Detta sker genom finansiella instrument, elderivat, med olika löptid. Svensk NaturEnergis elproduktion genererar totalt sett ett betydande överskott av elcertifikat, som kan säljas och generera ytterligare intäkter.

Lågt elpris

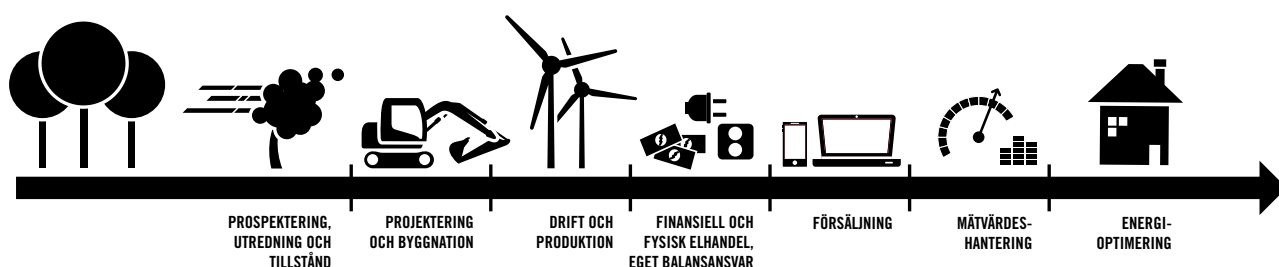
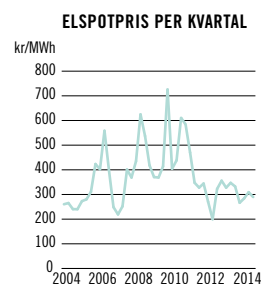
Många enskilda faktorer bidrar till att elpriserna ligger på historiskt låga nivåer: ett varmt klimatår, låg tillväxt med låg elförbrukning inom exempelvis industrin som följd, samt ett lågt oljepris som i förlängningen även pressar priset på el från vindkraft. Den låga förbrukningen tillsammans med

en snabbare vindkraftsutbyggnad än förväntat innebär också att det finns ett överskott av elcertifikat.

Som en följd av prisnivåerna på el, och hur dessa bedöms utvecklas framöver, gjordes under året en nedskrivning om 350 Mkr avseende vindkraftverken. Avskrivningstiden för våra vindkraftverk är 25 år.

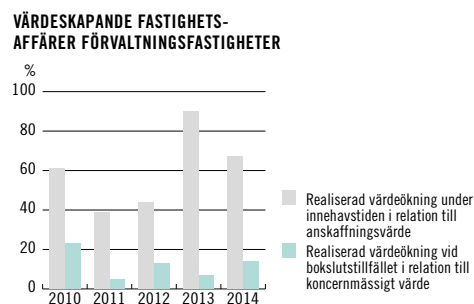
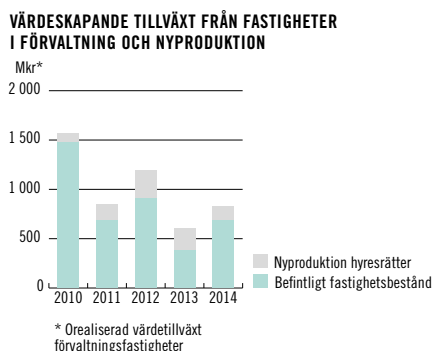
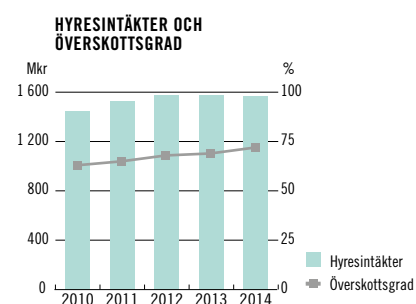
Andra metoder för grön el

I dagsläget omfattar Wallenstams satsning på förnybar energi främst vindkraft, men alternativa metoder och möjligheter utvärderas löpande. Ett exempel är Wallenstams investering i Exeger Sweden AB, ett bolag som utvecklar industriell produktion av nästa generations solceller.



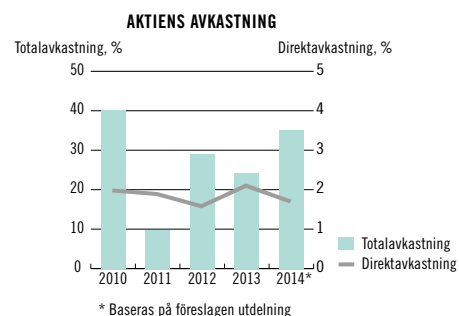
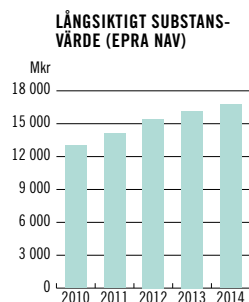
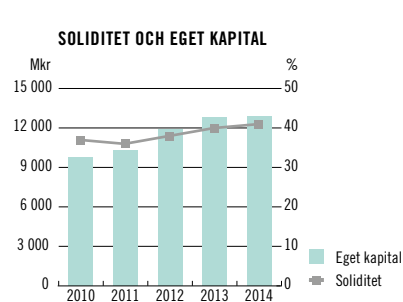
FLERÅRSÖVERSIKT

Mkr	2014	2013	2012	2011	2010
RESULTATRÄKNING I SAMMANDRAG					
Hyesintäkter	1 566	1 578	1 576	1 532	1 450
Driftkostnader	-439	-483	-503	-529	-532
Driftnetto fastigheter	1 127	1 095	1 073	1 003	918
Förvaltnings- och administrationskostnader	-187	-199	-172	-163	-152
Finansiella intäkter	17	45	41	37	28
Finansiella kostnader	-365	-468	-488	-470	-411
Förvaltningsresultat fastigheter	592	473	454	407	383
Förvaltningsresultat naturenergi	-25	-8	-34	-50	-35
Realisationsvinst vindkraftstillgångar	0	3	10	0	0
Försäljningsresultat bostadsrätter	226	4	8	22	37
Realiserad värdeförändring förvaltningsfastigheter	232	67	180	35	134
Resultat före orealiserade värdeförändringar och nedskrivningar	1 025	539	618	414	519
Orealiserad värdeförändring förvaltningsfastigheter	829	605	1 198	849	1 565
Orealiserad värdeförändring finansiella instrument	-854	328	-94	-337	79
Orealiserad värdeförändring syntetiska optioner	-20	-23	-20	-3	-14
Nedskrivning anläggningstillgångar	-350	-150	-100	0	0
Resultat före skatt	630	1 299	1 601	923	2 149
Skatt	-45	-23	326	-187	-577
Resultat efter skatt	585	1 276	1 927	736	1 572
BALANSRÄKNING I SAMMANDRAG					
Förvaltningsfastigheter	28 481	28 079	27 680	26 296	23 637
Vind- och vattenkraftverk inkl. pågående nyanläggningar	1 770	1 982	1 906	1 548	1 179
Finansiella derivatinstrument	27	75	851	659	419
Övriga anläggningstillgångar	600	551	2	3	76
Pågående arbete bostadsrätter	601	970	-	-	-
Övriga omsättningstillgångar	278	780	774	461	839
Summa tillgångar	31 757	32 437	31 213	28 967	26 150
Eget kapital	12 883	12 840	11 893	10 295	9 783
Uppskjuten skatt	2 063	2 014	2 006	2 327	2 135
Räntebärande skulder	15 078	16 704	16 042	15 293	13 460
Finansiella derivatinstrument	1 047	248	501	437	153
Ej räntebärande skulder	686	631	771	615	619
Summa eget kapital och skulder	31 757	32 437	31 213	28 967	26 150
KASSAFLÖDESANALYS I SAMMANDRAG					
Kassaflöde från den löpande verksamheten	626	510	276	312	405
Kassaflöde från investeringsverksamhet	1 053	-939	-639	-2 162	-1 648
Kassaflöde från finansiering	-2 007	619	471	1 286	1 176
Förändring likvida medel	-328	190	108	-563	-68
Disponibel likviditet	639	784	594	435	1 049



Mkr	2014	2013	2012	2011	2010
NYCKELTAL					
Hyresintäkter, Mkr	1 566	1 578	1 576	1 532	1 450
Driftnetto fastigheter, Mkr	1 127	1 095	1 073	1 003	918
Överskottsgrad fastighetsdrift, %	72	69	68	65	63
Förvaltningsresultat fastigheter, Mkr	592	473	454	407	383
Förvaltningsresultat naturenergi, Mkr	-25	-8	-34	-50	-35
Resultat före orealiserade värdeförändringar, Mkr	1 025	539	618	414	519
Resultat efter skatt, Mkr	585	1 276	1 927	736	1 572
Totalresultat, Mkr	583	1 267	1 930	742	1 634
Räntabilitet på eget kapital, %	4,6	10,3	17,6	7,0	17,0
Räntabilitet på totalt kapital, %	3,2	5,7	7,0	5,0	11,0
Förvaltningsfastigheternas värde, Mkr	28 481	28 079	27 680	26 296	23 637
Pågående arbete bostadsrätter, netto, Mkr	601	970	-	-	-
Förvaltningsfastigheternas direktavkastning, %	4,4	4,4	4,6	4,6	4,1
Förvaltningsfastigheternas totalavkastning, %	8,5	7,1	10,5	8,7	11,1
Räntetäckningsgrad, realiserad, ggr	5,3	4,0	3,3	2,5	2,7
Räntetäckningsgrad, ggr	3,7	2,2	2,2	1,9	2,2
Belåningsgrad, %	48	51	52	53	51
Genomsnittlig ränta per bokslutsdatum, %	2,56	3,11	3,51	3,92	3,81
Genomsnittlig räntebindningstid, månader	43	38	34	33	28
Soliditet, %	41	40	38	36	37
Eget kapital, Mkr	12 883	12 840	11 893	10 295	9 783
Substansvärde, Mkr	15 964	16 027	15 027	13 708	12 935
Långsiktigt substansvärde (EPRA NAV), Mkr	16 760	16 162	15 419	14 139	13 013
Börsvärde, Mkr	22 049	16 533	13 648	10 922	10 443
Utdelning, Mkr	337	212	206	200	207
Antal kvm (tusental)	1 007	1 104	1 161	1 221	1 267
Uthyrningsgrad - yta, %	98	98	98	98	98
Medelantal anställda	203	196	187	194	184
Data per aktie, kr					
Resultat efter skatt	3,5	7,5	11,3	4,3	9,0
P/E-tal, ggr	37,1	13,0	7,1	14,8	6,5
Kassaflöde från den löpande verksamheten	3,7	3,0	1,6	1,8	2,3
Eget kapital	77	76	70	60	57
Börskurs	129,70	97,25	79,35	63,50	59,00
Börskurs i förhållande till eget kapital, %	168	128	114	106	104
Utdelning	2,00	1,25	1,20	1,17	1,08
Utestående aktier, tusental vid periodens utgång	167 000	168 800	170 000	171 800	172 284
Utestående aktier i tusental, genomsnitt	168 200	169 533	171 084	171 908	173 313

Resultatbaserade nyckeltal beräknas på genomsnittligt antal utestående aktier, avkastningstal beräknas utifrån rullande tolv månaders resultat.



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen och verkställande direktören för Wallenstam AB (publ), org. nr. 556072-1523, avger härmed följande årsredovisning och koncernredovisning för 2014. 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. I koncernen arbetar per 2014-12-31 totalt 205 (197) personer och 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 liksom projektering och byggnation. Koncernens kommersiella lokaler finns i huvudsak i Göteborg där Wallenstam förvaltar cirka 200 000 centralt belägna kvadratmeter med en uthyrningsgrad på 95 %.

Fastighetsinnehavet omfattar totalt 1 006 980 kvm som fördelas på cirka 220 fastigheter främst i Stockholm och Göteborg. Sammantaget har Wallenstam cirka 7 600 lägenheter och 1 000 företagskunder. Förvaltningsfastigheternas värde uppgår till cirka 28 Mdr, andelen bostäder utgör 49 % av ytan och resterande av kommersiella fastigheter och parkering. Bostadsbeståndets 7 600 lägenheter är fullt uthyrt. Utöver förvaltningsfastigheter har Wallenstam pågående nyproduktion av bostadsrättsprojekt om netto 601 Mkr varför totalt värde för fastigheter uppgår till 29 Mdr.

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 (118).

ANSVARFULLT FÖRETAGANDE

Wallenstams hållbarhetsarbete utgår från en koncerngemensam policy och rapporteras enligt Global Reporting Initiatives riktlinjer för hållbarhetsarbete (GRI-index) och Hållbart värdeskapande. 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 prestanda.

Som en del i vårt aktiva samhällsansvar arbetar vi med trygghets-höjande insatser för våra hyresgäster, bidrar till boende för unga och hemlösa samt stödjer organisationer som genomför aktiviteter som kostnadsfri läsläsning 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 haft ett intensivt 2014. Vi har genomfört flera goda affärer och fortsatt att utveckla vårt fastighetsbestånd genom ny- och ombyggnation.

Under året har vi sålt 16 fastigheter och en mark för totalt 2 349 Mkr (1 986) till priser som sammantaget översteg värdering med 14 %. Avyttrade fastigheter omfattar fyra kommersiella samt två bostadsfastigheter i Göteborg samt tio bostadsfastigheter i Stockholm. Årets förvärv omfattar endast några mindre markköp om totalt 42 Mkr (1 215). Utöver genomförda försäljningar har avtal tecknats om framtida försäljning, bland annat av Kungsholmsporten, två fastigheter som Wallenstam uppförde 2009–2012 vid Essingeleden, Stockholm. Köpare är den långsiktiga och starka hyresrättsförvaltaren AFA.

Den offensiva satsningen på nybyggnation fortsätter. Investeringarna har fokuserats på egen nyproduktion av framför allt hyresrätter men även bostadsrätter. Vid årsskiftet var drygt 1 600 lägenheter under byggnation, varav 1 140 i Stockholm och 490 i Göteborg. Sammantaget har det under året investerats i ny- och ombyggnation av hyres- och bostadsrätter om 1 899 Mkr (1 374).

Wallenstam värnar om och bygger 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 715 hyresrättslägenheter under året och färdigställt totalt 246 varav 182 är etappvis inflyttade, i ännu ej fullt färdigställt projekt. Under 2014 har vi även färdigställt byggnationen av nya bostadsrättsfastigheter.

Sommaren 2014 genomfördes försäljningen av bostadsrätter i vår nyproducerade bostadsrättsfastighet Ture No 8, Grev Turegatan på Östermalm i Stockholm. Projektet, som är unikt i sitt slag för Wallenstam, omfattade 61 exklusiva bostadsrätter och fick stor uppmärksamhet i media. Detta projekt följdes under hösten upp av ytterligare ett uppmärksammat bostadsrättsprojekt,

de så kallade Tuletornen i Sundbyberg som totalt omfattar 180 lägenheter fördelade på två hus. För merparten av lägenheterna har säljavtal tecknats och under december 2014 påbörjades även inflyttningen i det första av de två husen, Kristallen.

Per den 31 december 2014 hade affärsområdet Svensk NaturEnergi 64 vindkraftverk och tre vattenkraftverk i drift med en sammanlagd installerad effekt på 139 MW att jämföra med 118 MW vid början av 2014. Priset på el har varit historiskt lågt vilket påverkat resultatet men också bedömningen av vindkraftverkens nuvarande värde. Under hösten 2014 justerades värdet för ett antal vindkraftverk ned med totalt 350 Mkr (150). 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. Nedskrivningen kommer att reverseras så snart förutsättningarna tillåter.

Under året har Wallenstam erhållit flera priser:

- Kundkristallen i kategorin största lyft inom serviceindex, ett pris där privata och kommunala fastighetsbolag tävlar i service och kvalitet.
- Fastigopriset 2014 för ett välutvecklat och strategiskt arbete med jämställdhet.
- Svensk Betongs arkitekturpris tilldelat Vera Arkitekter AB för Wallenstams projekt Ture No8.

KONCERNENS RESULTAT

Koncernens hyresintäkter uppgår till 1 566 Mkr vilket är en liten minskning mot föregående år då intäkterna uppgick till 1 578 Mkr. Förändringen är framför allt en konsekvens av årets genomförda fastighetsförsäljningar som även minskat driftkostnaderna av samma anledning. Genomförda hyresförhandlingar har fallit väl ut. Därtill har nyproducerade hyresrättsfastigheter tillkommit varför minskningen av intäkterna trots de stora försäljningarna endast blir -12 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 439 Mkr vilket är 44 Mkr lägre än 2013. Driftnettot uppgår till 1 127 Mkr (1 095) vilket summerar i en överskottsgrad om 72 % (69) för året vilket är en kraftig förbättring mot tidigare år.

Förvaltningsresultat fastigheter uppgår till 592 Mkr (473), en förbättring med 25 % jämfört med föregående år. Förbättringen förklaras av det stärkta driftnettot i kombination med lägre räntekostnader. Minskningen i finansnettot är en följd av att vi valt att amortera under året samt en lägre snittränta. Amorteringarna har kunnat göras till följd av positiva kassaflöden från den löpande rörelsen samt de fastighets- och bostadsrättsförsäljningar som genomförts under året. Vid utgången av året var den räntebärande skulden 1,6 Mdr lägre jämfört med 2013. Snitträntan uppgick på balansdagen till 2,56 %, vilket motsvarar en sänkning med 0,55 procentenheter jämfört med 3,11 % per 2013-12-31.

Fastigheter har sålts för fastighetsvärde motsvarande 2 349 Mkr och bostadsrätter för 1 055 Mkr. Resultatet från dessa försäljningar uppgår till sammanlagt 458 Mkr (71) efter beaktande av försäljningskostnader.

Även värdeutvecklingen på förvaltningsfastigheterna har varit positiv och uppgår till 829 Mkr (605). Den positiva värdeutvecklingen är en följd av god efterfrågan på fastigheter, väl genomförda hyresförhandlingar och effektiviseringar av fastighetsdriften samt en god värdetillväxt i koncernens nyproducerade hyresrättsfastigheter.

Sjunkande marknadsräntor bidrar till ökad efterfrågan på fastigheter och låga länekostnader men har också bidragit till att undervärden har uppkommit i koncernens räntederivatportfölj. Den kostnad som redovisningen av derivatvärdeförändringen innebär har ingen kassaflödespåverkan och påverkar inte heller koncernens snittränta då denna beräkning beaktar effekten av ingångna räntederivatavtal. Givet att derivaten inte realiseras kommer skulden därför att lösas upp under derivatens löptid varvid vi kommer få en motsvarande positiv resultateffekt.

Resultat efter skatt för 2014 uppgår till 585 Mkr (1 276), vilket motsvarar ett resultat per aktie om 3,50 kr (7,5).

Hyresintäkter

Koncernens hyresintäkter uppgår till 1 566 Mkr (1 578), varav 1 100 Mkr (1 056) utgörs av hyresintäkter från Göteborg och 457 Mkr (513) från Stockholm. Sammantaget har hyresintäkterna påverkats av genomförda förhandlingar, nyuthyrningar, fastighetsförsäljningar, förvärv och färdigställda projekt. Wallenstams bostadsbestånd är fullt uthyrt. Årets hyresförhandlingar resulterade i en genomsnittlig höjning på 1,7 % i Göteborg och 1,6 % i Stockholm. Hyresnivåerna för Wallenstams lokaler har i jämförbart bestånd ökat med 0,9 % mot föregående år. 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 9 % och uppgår till 439 Mkr (483). En effektiv förvaltning, optimerad energiförbrukning och ett förändrat fastighetsinnehav med nyare fastigheter bidrar till sänkta driftkostnader liksom det mildare klimatet under framför allt början av 2014. Driftnettot, som är 3 % bättre än föregående år, ökar till 1 127 Mkr (1 095). 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 72 % (69).

Förvaltnings- och administrationskostnader

Förvaltnings- och administrationskostnader avser i huvudsak personalkostnader och fördelas på fastighetsförvaltning 187 Mkr (199), energiförvaltning 35 Mkr (24) samt fastighetstransaktioner 33 Mkr (31) och påverkas av engångskostnader om 10 Mkr (3). Orealiserade kostnader för Wallenstams nya syntetiska optionsprogram redovisas på egen rad i resultaträkningen och uppgår för 2014 till 20 Mkr (23). Utöver orealiserade kostnader hade Wallenstam under 2013 realiserade kostnader om 18 Mkr för avslut av tidigare optionsprogram jämte uppstart av nytt sådant. Dessa ingick 2013 i kostnaden för fastighetsförvaltning.

Nuvarande syntetiska optionsprogram har löptiden 2014-10-01 till och med 2019-05-31. Viktiga parametrar är aktiepriset som per balansdagen uppgick till 129,70 kr, lösenpris 105 kr med tak om 160 kr, aktieprisets förväntade volatilitet på 22 %, optionernas löptid till och med 2019-05-31, förväntad utdelning 2,25 kr och årlig riskfri ränta om 0,12 %. Maximalt utfall för detta program är 250 Mkr. För mer detaljer, se vidare not 7.

Finansiella intäkter och kostnader

Finansiella intäkter uppgår till 17 Mkr (45) och finansiella kostnader till 403 Mkr (503). 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 ränteutgifter och andra finansiella intäkter och har minskat med 28 Mkr. Förutom effekten av sänkt snittränta under 2014 påverkas intäkterna i en jämförelse av att kontrakt med hög avkastning löpte ut under början av året samtidigt som föregående års intäkter inkluderade resultat från försäljning av värdepappersinnehav och utdelningar om totalt 18 Mkr för vilka motsvarighet saknas i år.

Finansiella kostnader fördelas mellan fastighetsförvaltningen respektive förvaltningen av naturenergi, 365 Mkr (468) respektive 38 Mkr (35).

Förvaltningsresultat naturenergi

Förvaltningsresultat naturenergi utgörs av intäkter och kostnader inklusive avskrivningar samt administrations- och räntekostnader hänförliga till elhandel och elproduktion. Under 2014 producerades 321,2 GWh (281,5), vilket är en ökning om 14 % jämfört med 2013. Produktionsökningen återspeglas inte i samma omfattning i omsättningen då elpriserna är väsentligt lägre jämfört med föregående år. Intäkter och kostnader för produktion och försäljning av el och elcertifikat uppgår netto till 48 Mkr (51). Efter avdrag för räntor samt förvaltnings- och administrationskostnader om totalt -73 Mkr (-59) blir förvaltningsresultat naturenergi -25 Mkr (-8) för året. Årets energikostnader inkluderar icke kassaflödespåverkande avskrivningar på vindkraftverk om 91 Mkr (79).

Försäljningsresultat bostadsrättsproduktioner

Under året har Wallenstam färdigställt två större nyproducerade bostadsrättsfastigheter, dels fastigheten Ture No8 på Grev Turegatan i Stockholm, dels 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 226 Mkr (4).

Värdeutveckling förvaltningsfastigheter

Realiserade värdeförändringar förvaltningsfastigheter

Värdeutveckling förvaltningsfastigheter består dels av realiserade värdeförändringar, dels resultat realiserat genom fastighetsförsäljningar.

Wallenstam har under perioden sålt fastigheter för totalt 2 349 Mkr (1 986). Försäljningarna genomfördes till priser som i genomsnitt översteg senaste värdering med cirka 14 % (7) vilket ger ett koncernmässigt realiserat resultat om 265 Mkr (98) inklusive försäljningskostnader men före internt fördelat administration. I förhållande till investerat belopp, 1 413 Mkr (1 033), och beaktat direkta försäljningsomkostnader realiserar Wallenstam i och med försäljningarna en vinst om 916 Mkr (929) eller 66 % (89). Då de avyttrade fastigheterna i snitt innehafts under knappt 17 år motsvarar detta en genomsnittlig årlig värdetillväxt om 3,1 %. Största delen av denna värdeutveckling har redovisats löpande i koncernens resultaträkning under innehavstiden som en del i posten Orealiserad värdeförändring förvaltningsfastigheter.

Orealiserade värdeförändringar förvaltningsfastigheter

Året har visat på stabila nivåer för fastighetsvärderingen. Hög efterfrågan på fastigheter brukar leda till sänkta direktavkastningskrav. Wallenstam har inte gjort någon generell förändring av fastigheternas direktavkastningskrav under året. Däremot justerades direktavkastningskravet för ett mindre antal kommersiella fastigheter i Göteborgs innerstad sommaren 2014. Som

framgår av not 17 har realiserad värdetillväxt främst genererats genom förbättrade driftnetton till följd av årets hyresförhandlingar och effektivare fastighetsdrift, samt om- och nyproduktionsprojekt som har tillfört nya fastigheter med effektiv drift. Vår medvetna koncentrationsstrategi med attraktiva fastigheter i populära lägen med en långsiktig värdetillväxt bedöms också bidra. Bedömt marknadsvärde för nyproduktionsprojekt påförs inledningsvis ett riskpåslag på avkastningskravet om 0,25 procentenheter jämfört med en förvaltningsfastighet i samma läge. Detta görs med anledning av den osäkerhet som finns avseende budgeterade utgifter för exempelvis avslutande produktionskostnader och drift för dessa fastigheter initialt. Efter en period i drift då faktiska förhållanden är kända görs en förnyad prövning av avkastningskravet.

Totala värdeförändringar i Wallenstams fastighetsbestånd uppgår per den 31 december 2014 till 1 094 Mkr (703), varav realiserat resultat utgör 265 Mkr (98) och realiserad värdeförändring 829 Mkr (605).

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 2014 har undervärdet i bolagets räntederivatportfölj ökat till 1 003 Mkr (158) vilket påverkat resultatet negativt med 845 Mkr (positivt 337). Den negativa värdeutvecklingen för räntederivat är en effekt av förväntan om fortsatt sjunkande marknadsräntor. Det finns fördelar med sjunkande räntenivåer. Ny finansiering görs på lägre räntenivåer som stärker förvaltningsresultatet. Sjunkande räntor kan vidare öka efterfrågan på fastigheter på marknaden och därmed fastigheternas värde.

Utöver räntederivat har resultatet påverkats av kostnader för elterminer om 7 Mkr (13) jämte en negativ värdeförändring avseende övriga finansiella tillgångar om 2 Mkr (positiv 4).

Nedskrivningar anläggningstillgångar

Till följd av bedömningen att energimarknaden kommer att vara fortsatt svag under en period belastades vindkraftverk med en nedskrivning om totalt 350 Mkr (150) under kvartal tre. Vindkraftverkens värde efter nedskrivningen speglar de marknadsförutsättningar som råder i branschen på balansdagen. Framför allt är det sjunkande elpriser som tynger värderingen. Nedskrivningarna kommer att reverseras så snart förutsättningarna tillåter.

Skatt

Årets redovisade skattekostnad uppgår netto till 45 Mkr (23) varav uppskjuten skatt utgör 44 Mkr (21) och aktuell skatt -1 Mkr (-2). Skattekostnaden för övrigt totalresultat är 0 Mkr (3). I de fall försäljning av fastigheter har skett genom försäljning av aktier i dotterbolag har avsättning för skatteskuld för de sålda fastigheterna återförts. För årets fastighetsavyttringar via dotterbolag har tidigare avsatta skatteskulder för de sålda fastigheterna återförts med 197 Mkr (117).

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 2014 för dessa skatter till cirka 520 Mkr (475) vilka redovisas bland rörelsekostnader inom förvaltningsresultatet respektive investering i byggnadsrörelsen 2014.

Specifikation betalda skatter

Mkr	2014	2013
Inkomstskatt	1	2
Mervärdesskatt	392	338
Fastighets-, energi- och stämpelskatt	86	90
Sociala avgifter personal	41	45
Summa betalda skatter	520	475

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 4 200 lägenheter och i dagsläget pågår också majoriteten av vår nyproduktion där.

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 (118). Under 2014 producerades 321,2 GWh (281,5). Försäljning av el sker både till Wallenstams hyresgäster såväl som till externa kunder och kan ske till rörligt eller fast pris.

KONCERNENS BALANSRÄKNING

Förvaltningsfastigheter

Fastigheternas bedömda marknadsvärde uppgår till 28 481 Mkr (28 079), 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 med avseende på bland annat skick och läge.
- Analys av hyresnivåer, kontraktslängd, vakans- respektive hyresutveckling.
- Analys av befintliga hyresgäster.
- Förutsättningarna på kreditmarknaden.

Under året har vi investerat 1 555 Mkr (2 254) i förvaltningsfastigheter, varav förvärv uppgår till 42 Mkr (1 215) och ny- och ombyggnation till 1 513 Mkr (1 039). Till och med årsskiftet 2014/2015 har vi startat nyproduktion av 715 hyreslägenheter lägenheter under nuvarande affärsplan, och har totalt cirka 1 380 hyresrättslägenheter i pågående produktion. Exempel på större pågående nyproduktions- och ombyggnadsprojekt är Segelflyget och Svanhöjden i region Stockholm samt Kvällebacken och Stallbacken i region Göteborg.

Bostadsrättsbyggnation

Under året har vi investerat 386 Mkr (335) i nybyggnation av bostadsrätter. Wallenstam har pågående nyproduktion bostadsrätter vilka på balansdagen uppgick till 601 Mkr (970). Nuvarande större pågående projekt omfattar bland annat projekten Rikken i Gröndal, Tuletornen i Sundbyberg (delvis färdigställt) samt Tyresö Trädgårdar i Tyresö. Projekten motsvarar cirka 250 lägenheter i produktion.

Svensk NaturEnergi

Under 2014 har vi netto investerat 229 Mkr (326) i vind- och vattenkraft. Nettoinvesteringarna i färdigställda verk och pågående byggnationer efter av- och nedskrivningar uppgick vid årsskiftet till 1 770 Mkr (1 982). I samband med septemberboks slutet genomfördes en nedskrivning av värdet för vindkraftverk om sammanlagt 350 Mkr (150). Vid förändrade marknadsförutsättningar kan nedskrivningen reverseras.

Eget kapital och substansvärde

Det egna kapitalet uppgår till 12 883 Mkr (12 840), vilket motsvarar 77 kr per aktie (76). Soliditeten uppgår till 41 % (40). Det egna kapitalet har påverkats av årets totalresultat, utdelning och återköp. Substansvärdet, som innefattar eget kapital samt uppskjuten skatteskuld, uppgick till 15 964 Mkr (16 027). 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 2 063 Mkr (2 014), som dels består av en uppskjuten skattefordran på 1 018 Mkr (1 173), dels av en uppskjuten skatteskuld om 3 081 Mkr (3 187). 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 15 078 Mkr (16 704). Lånen har främst säkerställts med traditionella pantbrev i fastigheter och säkerhet i vindkraftverk. Belåningsgraden uppgår till 48 % (51). Låneportföljen har genom kraftiga amorteringar minskat trots bibehållen investeringstakt. Detta har möjliggjorts genom positiva kassaflöden både från förvaltning och affärer. För 53 % (49) av låneportföljen överstiger räntebindingstiden ett år. Den genomsnittliga återstående räntebindingstiden uppgår till 43 månader (38). Genomsnittlig effektiv ränta per den 31 december 2014 uppgick till 2,56 % (3,11). Av de räntebärande skulderna uppgår lån med lång kapitalbinding till i storleksordningen 8 % (6) av den totala portföljen.

Disponibel likviditet

Den disponibla likviditeten, inklusive outnyttjade checkräkningskrediter, uppgår på bokslutsdagen till 639 Mkr (784). Därtill finns beviljade ännu inte nyttjade byggnadskreditiv om 887 Mkr (1 725) varav 792 Mkr (835) utgör tillgängliga men ej nyttjade medel på bokslutsdagen.

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. Kassaflödet

är starkt och i kombination med fastigheter i bra lägen med en hög uthyrningsgrad, bra hyresgäster och god kontraktstruktur 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 konjunkturen samt hur vädret utvecklas temperaturmässigt. Vi arbetar aktivt med kostnadsuppföljning och ser inte någon väsentlig risk för större bortfall i kassaflödet 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 9 kr/aktie. Per den 31 december 2014 uppgår det bedömda marknadsvärdet till cirka 28 Mdr. En värdeförändring på +/-10 % motsvarar en värdeförändring om cirka 2,8 Mdr och ett förändrat substansvärde på cirka 16 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 lån och fastighetsinteckningar som säkerhet. Finansiering av vindparker säkerställs genom överlåtelse av arrendeavtal samt pantsättning av aktier i vindkraftsbolag och dess tillgångar.

STYRELSENS ARBETE UNDER ÅRET

Wallenstams styrelse består av fem ledamöter. Under 2014 har styrelsen haft sex protokollförda möten utöver löpande kontakter. Styrelsens viktigaste uppgift är att fatta beslut i strategiska frågor. Generellt gäller att styrelsen behandlar frågor av väsentlig betydelse för koncernen. Huvudfrågorna under året har varit strategiska beslut för bolaget kring satsningen på nybyggnation

och förnybar energi, fastighetsaffärer med mera. Styrelsens arbete framgår av Bolagsstyrningsrapporten som är avskild från förvaltningsberättelsen och [kan läsas på sida 105](#).

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 2014 intill slutet av årsstämman 2015. 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.

Icke-monetära förmåner - Ledande befattningshavare ska erbjudas sedvanliga icke-monetära förmåner som bl.a. underlättar utförandet av arbetet såsom exempelvis bil, mobiltelefon och företagshälsövärd. Därutöver kan även förmån i form av bostad 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 frånga 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 255 Mkr (254), varav hyresintäkterna utgör 57 Mkr (60). Under året har framför allt de långa marknadsröntorna sjunkit vilket har påverkat värdet på räntederivaten negativt. Totalt har resultatet påverkats negativt av värdeförändringar på finansiella räntederivatinstrument om 845 Mkr (positivt 337). Resultat efter skatt, liksom totalresultatet uppgår till -687 Mkr (2 649). Periodens resultat inkluderar utdelning från dotterbolag om 221 Mkr (2 712). Investeringar i anläggningstillgångar under perioden uppgår till 243 Mkr (91). Moderbolagets externa lån uppgår på bokslutsdagen till 7 689 Mkr (7 995). I moderbolaget arbetar per 2014-12-31 totalt 202 (195) personer.

WALLENSTAMAKTIEN

Aktiekapitalet i Wallenstam AB består av 17 250 000 A-aktier som berättigar till 10 röster vardera samt 152 750 000 med 1 röst vardera. Wallenstams B-aktie är noterad på Nasdaq Stockholm, Large Cap. Antal registrerade aktier uppgår till totalt 170 000 000 aktier och det registrerade aktiekapitalet till 170 000 000 kronor vilket motsvarar ett kvotvärde per aktie om 1,00 kr.

Under 2014 har Wallenstamaktien ökat med 33 %. Motsvarande period har fastighetsindex, OMX Stockholm Real Estate, och OMX Stockholm PI ökat med 35 % respektive 12 %. Vid periodens slut var Wallenstams aktiekurs 129,70 kr (97,25) och börsvärdet uppgick till 22 049 Mkr (16 533) beräknat på antalet registrerade aktier. Eget kapital per aktie uppgick till 77 kr (76). Årets högsta betalkurs var 131,90 kr och den lägsta var 94,30 kr. Totalt omsattes 26,4 miljoner (24,8) Wallenstamaktier till ett värde av 2 882 Mkr (2 186) på Nasdaq Stockholm. Den genomsnittliga omsättningen per dag uppgick till cirka 106 200 aktier per dag (99 300). Wallenstam har mandat från stämman att genomföra återköp. Under 2014 har 1 800 000 aktier återköpts till en genomsnittskurs om 113,40 kr per aktie. Totalt antal aktier i eget förvar uppgår till 3 000 000 st vilket motsvarar 1,8 % av aktiekapitalet.

EFTER RAPPORTPERIODENS UTGÅNG

Tillsammans med Carlshofs Fastighetsholding har Wallenstam tecknat avtal om att, genom ett gemensamt bolag, förvärva den fastighet i Ekerö centrum där SL:s bussdepå är placerad. Bussdepån kommer att flyttas och på tomten planerar Wallenstam att bygga cirka 400 lägenheter i blandade upplåtelseformer inklusive handel i bottenplan och en ny angränsande bussterminal. Byggstart planeras till 2017.

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 2015 fortsätter vi i ett offensivt tempo och planerar för investeringar motsvarande 2–3 Mdr, varav merparten avser nyproduktion. Vi planerar byggstart av cirka 950 lägenheter och därtill fortsätta ombyggnation och renovering i befintligt fastighetsbestånd. 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	6 773 369 088
Årets resultat	-686 725 897
Kr	6 086 643 191
Till aktieägarna utdelas 2,25 kr/aktie	375 750 000
I ny räkning överförs kr	5 710 893 191
Kr	6 086 643 191

Styrelsens förslag till vinstdisposition är att utdelning ska ske med 2,25 kr per aktie. Antalet utdelningsberättigade aktier kan komma att ha minskat till årsstämman genom att bolagets innehav av återköpta aktier har ökat.

STYRELSENS YTTRANDE ÖVER DEN FÖRESLAGNA 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 bolagets soliditet från 34 % till 32 %. Koncernens soliditet minskar 1 procentenhet genom den föreslagna utdelningen, från 41 till 40 %. 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). Därvid har visat sig ett undervärde om 796 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	2014	2013
Hysesintäkter	2, 5	1 566	1 578
Driftkostnader	6	-439	-483
Driftnetto fastigheter		1 127	1 095
Förvaltnings- och administrationskostnader	6, 7, 10	-187	-199
Finansiella intäkter	11	17	45
Finansiella kostnader	11	-365	-468
Förvaltningsresultat fastigheter		592	473
Förvaltningsresultat naturenergi	12	-25	-8
Realisationsresultat vindkraftstillgångar	12	0	3
Intäkter försäljning bostadsrätter	13	1 055	28
Kostnader försäljning bostadsrätter	13	-829	-24
Realiserade värdeförändringar förvaltningsfastigheter	14	232	67
Resultat före orealiserade värdeförändringar och nedskrivningar		1 025	539
Orealiserad värdeförändring förvaltningsfastigheter	14	829	605
Nyproduktion		146	225
Övriga		683	380
Orealiserad värdeförändring finansiella instrument	11	-854	328
Orealiserad värdeförändring syntetiska optioner	7	-20	-23
Nedskrivning anläggningstillgångar	18	-350	-150
Resultat före skatt		630	1 299
Aktuell skatt	15	-1	-2
Uppskjuten skatt	15	-44	-21
Årets resultat efter skatt		585	1 276
Övrigt totalresultat			
<i>Poster som kan omföras till periodens resultat</i>			
Omräkningsdifferens		-2	-12
Skatt hänförlig till övrigt totalresultat	15	0	3
Totalresultat		583	1 267
Fördelning av periodens resultat			
Hänförligt till minoritetsintresse		0	-1
Hänförligt innehavare av aktier i moderbolaget		585	1 277
Data per aktie			
Resultat efter skatt, kr (inga utspädnings effekter förekommer)		3,5	7,5
Utdelning, kr (föreslagen 2014)		2,25	2,00
Genomsnittligt antal utestående aktier vid årets utgång, tusental		168 200	169 533

KOMMENTARER TILL KONCERNENS RESULTAT

Hysesintäkter, driftkostnader och driftnetto fastigheter

Hysesintäkterna är något lägre än föregående år då genomförda fastighetsaffärer minskar intäkterna med totalt 83 Mkr. Färdigställd nyproduktion samt 2014 års hyresförhandlingar har bidragit till ökade intäkter varför nettominskningen endast blir 12 Mkr.

Driftkostnaderna har minskat 9 %. En effektiv förvaltning, optimerad energiförbrukning och ett förändrat fastighetsinnehav med nyare fastigheter bidrar till sänkta driftkostnader liksom det mildare klimatet under framför allt början av 2014. Driftnettot, som är 3 % bättre än föregående år, ökar till 1 127 Mkr (1 095).

Förvaltningsresultat fastigheter

Förvaltnings- och administrationskostnaderna för fastigheter är 12 Mkr lägre jämfört med föregående år. Även finansnettot har stärkts och är totalt 75 Mkr lägre jämfört med föregående år. Det sjunkande finansnettot är följd av lägre skuldsättning i kombination med en lägre genomsnittsränta, 2,82 % (3,34). Totalt var skuldsättningen på balansdagen 1,6 Mdr lägre än vid årsskiftet 2013. Förvaltningsresultat fastigheter uppgår till 592 Mkr (473) vilket är en förbättring med 25 % jämfört med motsvarande period föregående år.

Förvaltningsresultat naturenergi

Förvaltningsresultat naturenergi utgörs av intäkter och kostnader inklusive avskrivningar samt administrations- och räntekostnader hänförliga till elhandel och elproduktion. Under 2014 ökade produktionen av el med 14 %. Då elpriserna är väsentligt lägre jämfört med föregående år återspeglas inte produktionsökningen i samma omfattning i omsättningen. Intäkter och kostnader för produktion och försäljning av el och elcertifikat uppgår netto till 48 Mkr (51).

Efter avdrag för räntor samt förvaltnings- och administrationskostnader om totalt -73 Mkr (-59) blir förvaltningsresultat naturenergi -25 Mkr (-8) för året.

Förvaltningsresultat bostadsrättsproduktion

Under året har Wallenstam färdigställt två större nyproducerade bostadsrättsfastigheter, dels fastigheten Ture No8 i Stockholm, dels 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 bostadsrättslägenheterna. Kostnaderna inkluderar marknads- och försäljningskostnader för bostadsrätter vilka redovisas löpande i takt med att de uppkommer. Årets försäljningsresultat bostadsrätter uppgår till netto 226 Mkr (4).

Värdförändring förvaltningsfastigheter

Realiserad värdeförändring förvaltningsfastigheter – Som framgår nedan har fastigheter sålts för totalt 2 349 Mkr vilket är en ökning med 18 % jämfört med 2013. I förhållande till investerat belopp om 1 413 Mkr innebär det att Wallenstam i och med försäljningarna realiserar en vinst om 936 Mkr eller 66 %. Då avyttrade fastigheter innehåfts under knappt 17 år motsvarar detta en genomsnittlig årlig värdeutveckling om 3,1 %. 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 14 % över aktuell värdering.

Orealiserad värdeförändring förvaltningsfastigheter är positiv med totalt 829 Mkr (605) för året. Nyproducerade fastig-

heter svarar för 146 Mkr (225) och det befintliga övriga beståndet för 683 Mkr (380). För den nyproducerade fastighet som helt färdigställd under 2014 uppgår värdetillväxt i relation till investering till totalt 44 %. Værdetillväxten 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 avtal om årets och framtida försäljning.

Orealiserade värdeförändringar finansiella instrument

Wallenstam använder räntederivat för att förlänga krediter med kort räntebindning och erhålla önskad räntefallostruktur. 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 fastigheternas värde positivt. I kombination med förväntan om att det låga ränteläget ska bestå skapar sjunkande räntor undervärden i koncernens räntederivatportfölj på balansdagen vilket påverkat årets resultat före skatt negativt med 845 Mkr (positivt 337). I takt med att avtalen löper ut kommer detta undervärde realiseras och resultat och därmed substansvärde påverkas med motsvarande positiva värdeförändring.

Nedskrivningar anläggningstillgångar

Till följd av bedömningen att energimarknaden kommer vara fortsatt svag under en period har vindkraftverken belastats med en nedskrivning under året om totalt 350 Mkr (150). Vindkraftverkens värde speglar därefter de marknadsförutsättningar som råder i branschen på balansdagen. Framför allt är det sjunkande elpriser som tynger värderingen. Nedskrivningarna kommer att reverseras så snart förutsättningarna tillåter.

REALISERAT FÖRSÄLJNINGRESULTAT FÖRVALTNINGSFASTIGHETER

Mkr	2014	2013
Försäljningsintäkt	2 349	1 986
Anskaffningsvärde samt investeringar	-1 413	-1 033
Tidigare redovisad värdeförändring	-653	-831
Försäljnings- och administrationskostnader	-51	-55
Realiserad värdeförändring förvaltningsfastigheter	232	67

BALANSRÄKNING KONCERNEN

Mkr	Not	2014-12-31	2013-12-31
TILLGÅNGAR			
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Immateriella anläggningstillgångar			
Aktiverade kostnader datorprogram	16	7	7
Summa immateriella anläggningstillgångar		7	7
Materiella anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	14, 17	28 481	28 079
Vind- och vattenkraftverk	18	1 770	1 982
Inventarier	19	50	44
Summa materiella anläggningstillgångar		30 301	30 105
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	3, 20	103	101
Långfristiga fordringar	3, 20	440	399
Finansiella derivatinstrument	3	27	75
Summa finansiella anläggningstillgångar		570	575
Summa anläggningstillgångar		30 878	30 687
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Immateriella omsättningstillgångar	21	69	58
Pågående arbete bostadsrätter	22	601	970
Kundfordringar	2, 3, 23	19	18
Övriga fordringar	3, 24	19	192
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	3, 25	90	80
Finansiella derivatinstrument	3	-	1
Andelar	3, 26	25	47
Likvida medel	3, 27	56	384
Summa omsättningstillgångar		879	1 750
SUMMA TILLGÅNGAR		31 757	32 437
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
EGET KAPITAL	28		
Aktiekapital		170	170
Övrigt tillskjutet kapital		359	359
Andra reserver		-14	-12
Balanserat resultat		12 368	12 323
Summa eget kapital		12 883	12 840
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Avsättningar för uppskjuten skatt	29	2 063	2 014
Övriga avsättningar	30	36	30
Räntebärande skulder	3	1 228	1 064
Finansiella derivatinstrument	3	993	236
Övriga skulder	3	54	40
Summa långfristiga skulder		4 374	3 384
KORTFRISTIGA SKULDER			
Räntebärande skulder	3	13 850	15 640
Finansiella derivatinstrument	3	54	12
Leverantörsskulder	3	152	179
Övriga skulder	3	107	37
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	31	337	345
Summa kortfristiga skulder		14 500	16 213
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		31 757	32 437
STÄLLDA SÄKERHETER	32	15 185	17 900
EVENTUALFÖRPLIKTELSE	33	31	2

KOMMENTARER TILL KONCERNENS BALANSRÄKNING

TILLGÅNGAR

Förvaltningsfastigheter

Förvaltningsfastigheter är fastigheter som innehas 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	29 049
- Överfört till BRF-redovisning	-894
+ Förvärv	42
+ Byggnationer	1 513
- Försäljningar	-2 059
+ Orealiserad värdeförändring netto	829
Förvaltningsfastigheter UB	28 481

Under året har totalt investerats 1 555 Mkr (2 254) i förvaltningsfastigheter varav förvärv uppgår till 42 Mkr (1 215) och investering i ny-, till och ombyggnation 1 513 Mkr (1 039). 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.

Vind- och vattenkraftverk

Vind- och vattenkraftverk redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerade av- och nedskrivningar. Avskrivning görs planerligt över nyttjandeperioden som bedöms till 25 år från färdigställandepunkten. Under 2014 har två projekt färdigställts och inga nya påbörjats. Utgående värde efter av- och nedskrivningar för de 64 vindkraftverken och de tre vattenkraftverken uppgår till 1 770 Mkr (1 982). Tillsammans har de en installerad effekt om 139 MW (118).

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 12 883 Mkr (12 840), vilket motsvarar 77 kr per aktie (76). Soliditeten uppgår till 41 % (40). 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 600 Mkr. Vid utgången av 2014 var skulden för dessa lån 1,6 Mdr lägre än motsvarande skuld vid årsskiftet 2013, 15 078 Mkr att jämföra med 16 704 Mkr. Minskningen är en följd av att vi valt amortera under slutet av 2014 vilket möjliggjorts av ett positivt kassaflöde från den löpande verksamheten och årets försäljningar. Belåningsgraden har minskat från 51 % till 48 %.

Lånen är främst säkerställda med traditionella pantbrev fastigheter och

säkerhet i vindkraftverk. För företagscertifikat och obligationslån ställs ingen säkerhet. Av lånen har 49 % (46) en räntebindningstid överstigande ett år. Den genomsnittliga återstående räntebindningstiden uppgår till 43 månader (38). Genomsnittlig effektiv ränta beaktat effekterna av ingångna derivatavtal uppgick på bokslutsdagen till 2,56 % (3,11). Av de räntebärande skulderna uppgår lån med lång kapitalbindning till i storleksordningen 8 % (6) av den totala portföljen.

Finansiella derivatinstrument

Wallenstams finansiella derivatinstrument utgörs främst av räntederivat och elderivat. Under året har värdeutvecklingen för ingångna derivatkontrakt utvecklats negativt främst till följd av sjunkande räntor, ett förhållande som förväntas bestå, samt för elderivat till följd av sjunkande elpriser. Totalt uppgår utgående redovisat undervärde netto derivatinstrument till netto 1 020 Mkr (172).

Avsättningar för uppskjuten skatt

I balansräkningen redovisas en netto-skatteskuld om 2 063 Mkr (2 014), vilken består av en uppskjuten skatteskuld om 3 081 Mkr (3 187) samt en uppskjuten skattefordran om 1 018 Mkr (1 173). 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	Not 28	Aktie- kapital	Övrigt tillskjutet kapital	Andra reserver	Balanserat resultat	Minori- tetens andel	Totalt eget kapital
Ingående eget kapital 2013-01-01		172	357	-3	11 364	3	11 893
Årets resultat		-	-	-	1 277	-1	1 276
Övrigt totalresultat							
<i>Poster som kan omföras till periodens resultat</i>							
Omräkningsdifferens		-	-	-13	-	-	-13
Värdeförändring säkringsredovisade derivatinstrument		-	-	1	-	-	1
Skatt hänförligt till övrigt totalresultat		-	-	3	-	-	3
Transaktioner med bolagets ägare							
Utdelning till aktieägare		-	-	-	-212	-	-212
Nedsättning aktiekapital		-2	2	-	-	-	-
Återköp/försäljning egna aktier (inkl. kostnader)		-	-	-	-108	-	-108
Utgående eget kapital 2013-12-31		170	359	-12	12 321	2	12 840
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

KLASSIFICERING AV EGET KAPITAL

Aktiekapital

I posten aktiekapital ingår det registrerade aktiekapitalet för moderbolaget. Aktiekapitalet utgörs av 17 250 000 st A-aktier (kvotvärde 1,00 kr) och 152 750 000 st B-aktier (kvotvärde 1,00 kr).

Övrigt tillskjutet kapital

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

ANDRA RESERVER

Andra reserver består till sin helhet av värdeförändringar säkringsredovisade finansiella derivatinstrument samt 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 12 883 Mkr (12 840). Avkastningen på eget kapital uppgick till 4,6 % (10,3). Grunden för koncernens finansiella strategi är att skapa betryggande finansiella förutsättningar för drift och utveckling. Vid utgången av 2014 var soliditeten 41 % (40).

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 2014 en utdelning på 2,25 kr per aktie (2,00). Beräknat på 167 000 000 st utestående aktier uppgår den föreslagna utdelningen till cirka 376 Mkr. Wallenstam genomför återköp som ett led i att anpassa bolagets kapitalstruktur. Under året har ingen förändring skett i koncernens principer för kapitalhantering.

I koncernens balansräkning finns ej räntebärande skulder att likställa med eget kapital. Av den anledningen kan substansvärdet beräknas på olika sätt. Wallenstam har som mål att under perioden till och med 2014 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	2014	2013
Kassaflöde från den löpande verksamheten			
Resultat före orealiserade värdeförändringar		1 025	539
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet	34	-417	-34
Betald skatt		-	-2
Kassaflöde före förändring av rörelsekapital		608	503
Förändring av rörelsekapital			
Kortfristiga fordringar		8	114
Kortfristiga skulder		10	-107
Förändring av rörelsekapital		18	7
Kassaflöde från den löpande verksamheten		626	510
Kassaflöde från investeringsverksamheten			
Investeringar i fastigheter		-1 940	-2 601
Förvärv av inventarier, vindkraftverk och immateriella tillgångar		-241	-299
Investering finansiella anläggningstillgångar		-12	-12
Försäljning av fastigheter, brf-andelar och materiella anläggningstillgångar		3 246	1 973
Kassaflöde från investeringsverksamheten		1 053	-939
Kassaflöde från finansieringsverksamheten			
Upptagna räntebärande skulder		5 464	2 461
Amortering räntebärande skulder		-7 096	-1 845
Utbetald utdelning		-337	-212
Återköp av egna aktier		-204	-108
Försäljning och amortering av finansiella anläggningstillgångar		166	323
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-2 007	619
Förändring av likvida medel			
Likvida medel vid årets början		384	194
Årets kassaflöde		-328	190
Likvida medel vid årets slut		56	384
Outnyttjad checkkredit vid årets slut		583	400
Disponibel likviditet	27	639	784

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 Kungssportsavenyen 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 2014 godkändes av styrelsen och verkställande direktören den 12 mars 2015 och föreläggs årsstämman den 28 april 2015 för fastställande.

GRUNDER FÖR REDOVISNINGEN

Koncernredovisningen har upprättats i enlighet med de av EU godkända International Financial Reporting Standards (IFRS) och tolkningar av International Financial Reporting Interpretations Committee (IFRIC) per den 31 december 2014. Därutöver tillämpar koncernen Rådet för finansiell rapporterings rekommendation RFR 1, "Kompleterande 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 96*.

Nedan anges de viktigaste redovisningsprinciperna som tillämpats av koncernen, samt en sammanfattning avseende kommande redovisningsprinciper som bedöms påverka redovisningen.

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

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.

Ändrade redovisningsprinciper

Inga nya eller ändrade IFRS med tillämpning från och med 2014 har haft någon väsentlig effekt på koncernens finansiella rapporter. Från januari 2014 tillämpar Wallenstam IFRIC 21 Avgifter (Levies). IFRIC 21 anger att statliga avgifter skall skuldföras i sin helhet då förpliktelsen uppstår vilket sker den 1 januari. För Wallenstam avses avgift för fastighetsskatt. Förändringen har inte fått någon effekt på koncernens helårsrapportering men däremot en marginell påverkan på koncernens första tre delårsrapporter så till vida att balansomslutningen i dessa ökat. Kostnad redovisas i resultaträkningen i takt med åtagandet att reglera skulden infallit.

För upplysningar om nya standards, 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 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 påverkar 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 framtida kassaflöden samt fastställande av direktavkastningskrav (diskonteringsfaktor) 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.

Vind- och vattenkraftverk

Materiella anläggningstillgångar skrivs av över den period då de kommer att generera intäkter, det vill säga deras nyttjandeperiod. Om det finns en indikation på att en tillgång har minskat 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 är avhängig av framför allt väder. Vidare uppskattas förväntade pris- och efterfråganivåer, avseende el och elcertifikat. Eftersom all handel med el därtill sker i Euro ingår en bedömning av förväntad utveckling av denna valutakurs. Nyttjandeperioden för ett vindkraftverk har bedömts uppgå till 25 år vilket 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 nominell 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. Wallenstam bedömer, beaktat nu gällande skatteregler, att samtliga svenska förlustavdrag kommer att kunna utnyttjas mot framtida vinster. Se också not 29, Uppskjuten skatt. 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 hyresgarantier och reversfordringar är att betrakta som väsentliga. För hyresgarantier görs en bedömning av sannolikheten för utbetalning samt eventuella investeringskostnader för färdigställande av

NOT 1. Koncernens redovisningsprinciper, forts.

ytor för uthyrning under återstående garantitid. För reversfordringar 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. Koncernboks slutet är upprättat enligt förvärvsmetoden, vilket innebär att eget kapital som fanns i dotterbolagen vid förvärvstidpunkten elimineras i sin helhet, och bygges på redovisningshandlingar upprättade för samtliga koncernbolag per 31 december 2014. 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 eventuella förpliktelser. 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. Finansiella tillgångar och skulder i utländsk valuta omräknas till balansdagens kurs, varvid realiserade och orealiserade 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 % av rösterna och max 50 % 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.

Segmentrapportering

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 rörelsekostnad den säkrade kostnaden, dvs. motsvarande kassaflödeseffekten. Därav skiljer förvaltningsresultaten presentationsmässigt mellan koncernens resultaträkning och segmentsrapporten. Motsvarande skillnad i presentation gäller även för värdeförändringar elcertifikat efter första redovisningstillfället.

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

Hyresintäkter

Intäkter värderas till det verkliga värdet av vad som erhållits eller kommer att erhållas. 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 netto redovisas exklusive mervärdesskatt och 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/arrande, 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. Pensioner och andra ersättningar efter avslutad anställning utgörs huvudsakligen av avgiftsbestämda planer vilka fullgörs genom fortlöpande utbetalningar till fristående myndigheter eller organ som administrerar planerna. Dessa redovisas i resultaträkningen när förpliktelse uppkommit. Därtill har ett antal personer förmånsbestämda ITP-planer hos Alecta till den del de omfattas av s k ITP 2. Dessa redovisas enligt reglerna för avgiftsbestämd plan till följd av att Alecta ej kan tillhandahålla den information som krävs för att redovisa planen som förmånsbestämd.

Ersättning till anställda omfattar också kostnader relaterade till syntetiska optionsprogram vilkas värdeförändring särredovisas på egen rad i resultaträkningen. Optionerna värderas enligt Black & Scholes. För ytterligare detaljer och förutsättningar personalrelaterade åtaganden, se nedan under "Ersättning till anställda" liksom not 7.

Finansiella intäkter

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

NOT 1. Koncernens redovisningsprinciper, forts.

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. Betalningsströmmar från räntederivatavtal 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.

Beträffande elcertifikat klassificeras dessa som en immateriell omsättningstillgång och värderas enligt IAS 38 initialt till anskaffningsvärde. Efter att en immateriell omsättningstillgång redovisats första gången redovisas den löpande till omvärderat belopp vilket utgörs av det verkliga värdet vid omvärderingstidpunkten identifierat som balansdagens spotpris. Samtliga värdeförändringar till följd av dessa omvärderingar redovisas i resultaträkningen som förvaltningsresultat naturenergi. Detsamma gäller intäkter från försäljning av det överskott 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. Som kostnad redovisas anskaffningsvärdet för sålda bostadsrättsprojekt och bostadsrättsandelar. Kostnaderna inkluderar direkta marknadsförings- och försäljningskostnader för bostadsrätter. 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 förvärvade bostadsrättsandelar, lägenhetens anskaffningsvärde. Intäkt och kostnad redovisas i resultaträkningen i samband med att bostaden överlämnas till köparen medan marknadsföringskostnader redovisas löpande.

Realiserade värdeförändringar förvaltningsfastigheter

Med realiserade värdeförändringar avses resultatet från försäljning av förvaltningsfastigheter. En försäljning redovisas som realiserad 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 bruttoredo visas 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 föregående rapportering redovisas som realiserad värdeförändring i resultaträkningen. Fastigheter som kontrakterats för försäljning med tillträde efter bokslutsdag värderas vid rapporttillfället till försäljningspris med beaktande av eventuell kvarstående osäkerhet. Då det är tillträdesdagen som avgör när en försäljning är realiserad kan därmed realiserad värdeförändring förvaltningsfastigheter inkludera värdeförändring till följd av kontrakterade försäljningar i den mån avtal tecknats i en rapportperiod som föregår den då transaktionen realiserar.

Värdeförändring derivatinstrument

Wallenstams finansiella derivatinstrument utgörs framför allt av räntederivat och elderivat. Wallenstam använder räntederivat för att erhålla önskad ränteförfallostruktur. 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. Både realiserade och orealiserade värdeförändringar redovisas i resultaträkningen. Räntederivaten värderas genom diskontering av framtida kassaflöden med utgångspunkt från externt observerbar marknadsdata och klassificeras i nivå 2.

För att säkra kostnader från produktion respektive intäkter från försäljning av el och minska påverkan av marknadens rörelser säkrar Wallenstam delar av elpriset på den finansiella marknaden. Elderivaten värderas till marknadsvärde baserat på marknadsdata och 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. Beloppen beräknas baserat på hur de temporära skillnaderna förväntas bli realiserade och med tillämpning av de skattesatser och skatteregler 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.

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 hänförlig till underskottsavdrag redovisas baserat på antagandet att det kommer att finnas framtida skattemässiga överskott som dessa kan nyttjas mot. 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.

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.

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 samt not 5.

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 leasetagare. 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

NOT 1. Koncernens redovisningsprinciper, forts.

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 planerliga 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 förväret direkt hänförliga utgifter, redovisas till verkligt värde enligt IAS 40 med värdeförändringar i resultaträkningen. 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 marknadens 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 obebyggd mark och byggrätter. Som framgår ovan redovisas värdeförändringar från värdering av förvaltningsfastigheter till verkligt värde i resultaträkningen.

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 när de omfattas av ett bostadsrättsprojekt och redovisas i balansräkningen som pågående arbete. 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 färdigställandepunkten i relation till byggnationens färdigställandegrad. Den senare baseras på nedlagda kostnader. Bedömt marknadsvärde för nyligen färdigställd nyproducerad förvaltningsfastighet belastas inledningsvis med ett riskpåslag på direktavkastningskravet om 0,25 procentenheter jämfört med en etablerad förvaltningsfastighet i samma läge. Detta görs med anledning av den osäkerhet som finns avseende budgeterade utgifter för avslutande produktionskostnader samt drift. Efter en period i drift då faktiska förhållanden är kända görs en förnyad prövning av avkastningskravet. 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 till 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.

Vind- och vattenkraftverk

Vind- och vattenkraftverk redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerade avskrivningar och eventuella nedskrivningar. Avskrivning görs planerligt över nyttjandeperiod med 4 % på anskaffningsvärdet. Verkens nyttjandeperiod, avskrivningsmetod och restvärde bedöms löpande enligt de principer som beskrivs ovan under "Bedömningar och uppskattningar". Avskrivningar avseende vind- och vattenkraft ingår i resultaträkningens post Förvaltningsresultat naturenergi.

Inventarier

Inventarier redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerade avskrivningar och eventuella nedskrivningar. Avskrivning görs planerligt på anskaffningsvärdet över nyttjandeperiod. Avskrivning görs med 33 % på datorer, 10 % på möbler och 20 % på övriga inventarier. Inventariernas

nyttjandeperiod, avskrivningsmetod och restvärde bedöms löpande.

På 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 planerligt över nyttjandeperioden 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 realiseras, förfaller eller bolaget överför i allt väsentligt de risker och fördelar som är förknippade med ägandet. 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 nettnings. 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 tillgången av året 7 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.

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 företaget initialt valt att placera i denna kategori, så kallad Fair Value Option. Derivat klassificeras som att de innehas 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, ellderivat och valutaterminer samt mindre innehav i noterade bolag.

NOT 1. Koncernens redovisningsprinciper, forts.

Värdet på investeringar i noterade aktier beräknas genom att använda noterade marknadspriser. Derivatinstrument redovisas i balansräkningen på kontraktsdagen 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

Andelar redovisas under omsättningstillgångar och utgörs av externt förvärvat innehav i bostadsrättsföreningar. Dessa har värderats till verkligt värde där verkligt värde utgörs av bedömt försäljningsvärde med avdrag för beräknad försäljningskostnad. Eftersom dessa andelar som regel endast innehas en kortare tidsperiod motsvarar vanligtvis marknadsvärdet av anskaffningsvärdet. 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.

Investeringar som hålls till förfall

Finansiella tillgångar med fasta betalningsströmmar, eller betalningsströmmar som kan fastställas på förhand med en fast löptid som bolaget har en uttrycklig avsikt och förmåga att inneha till förfall, redovisas som investeringar som hålls till förfall. Tillgångar i denna kategori värderas till upplupet anskaffningsvärde.

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. Värdeförändringar redovisas i övrigt totalresultat. Justeringen till verkligt värde av dessa instrument redovisas i resultaträkningen och i balansräkningen som långfristiga värdepappersinnehav.

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 anskaffningsvärde.

Omsättningstillgångar

Som omsättningstillgångar redovisas tillgångar där den återstående innehavstiden beräknas understiga tolv månader.

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 Svenska Kraftnät 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:

- Finansiella skulder värderade till verkligt värde via resultaträkningen. Här redovisas koncernens derivat med negativt verkligt värde för vilka säkringsredovisning inte tillämpas. För dessa har verkligt värde fastställts till nivå 2 enligt IFRS 7. 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.

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. Detta innebär att det finns en skatteskuld som förfaller till betalning den dag tillgången eller skulden realiserar. Uppskjutna skatteskulder i koncernen hänförs huvudsakligen till skillnader mellan verkligt värde respektive skattemässigt värde på fastigheter och skillnader mellan verkligt värde och anskaffningsvärde på finansiella instrument i de fall övervärden föreligger. Vid tillgångsförvärv redovisas inte någon uppskjuten skatteskuld vid förvärvstillfället vilket innebär att uppskjuten skatt som fanns vid förvärvstillfället inte finns upptagen i balansräkningen.

Uppskjutna skattefordringar avseende avdragsgilla temporära skillnader och underskottsavdrag redovisas i den mån det är sannolikt att dessa kommer att kunna användas mot framtida vinster och därmed medföra lägre skattebetalningar. Det finns inga tidsmässiga begränsningar för koncer-

NOT 1. Koncernens redovisningsprinciper, forts.

nens 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. Följdaktligen 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 betalningarna 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. Årets avgifter för pensionsförsäkringar som är tecknade i Alecta uppgår till 6 Mkr (7). Alectas överskott kan fördelas till försäkringstagarna eller de försäkrade. Alectas överskott i form av den senaste preliminära officiella konsolideringsnivån uppgick till 144%. Den kollektiva konsolideringsnivån utgörs av marknadsvärdet på Alectas tillgångar i procent av försäkringsåtaganden beräknade enligt Alectas försäkringstekniska beräkningsantaganden, vilka inte överensstämmer med IAS 19. Avgifterna redovisas som personalkostnader i takt med intjänandetiden.

Aktierelaterade ersättningar

Redovisning av aktierelaterade ersättningar redovisas enligt IFRS 2. Under 2013 avslutades ett program med syntetiska optioner riktat till Wallenstams personal. Under hösten samma år påbörjades ett nytt optionsprogram med samma grundförutsättningar. Syntetiska optioner till anställda värderas på balansdagen enligt Black & Scholes värderingsmodell. Viktiga indata i modellen för det program som ingicks under hösten 2013 är på bokslutsdagen per aktie: Aktienpris 129,70 kr, lösenpris 105 kr med tak om 160 kr, aktieprisets förväntade volatilitet på 22 %, löptid optioner till och med 2019-05-31, förväntad utdelning 2,25 kr och årlig riskfri ränta om 0,12 %. Volatiliteten beräknas som den framtida bedömda volatiliteten under optionernas kvarvarande löptid. Värdeförändringar redovisas i posten Orealiserad värdeförändring syntetiska optioner. Skatten 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. Beträffande finansiering av vindparker så säkerställs dessa genom överlåtelse av arrendeavtal och genom pantsättning av aktier i vindkraftsbolag. För företagscertifikat och obligationer ställs ingen säkerhet.

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.

Ändringar i redovisningsprinciper och upplysningar

Nya och omarbetade befintliga standarder, vilka godkänts av EU

Nya standarder vilka trätt i kraft 2014

Nya standarder som trätt i kraft 2014 har inte medfört någon påverkan på Wallenstams finansiella rapportering. De viktigaste, och de standarder som potentiellt kan komma att påverka Wallenstams framtida redovisning, är IFRS 10 Koncernredovisning, IFRS 11 Samarbetsarrangemang och IFRS 12 Upplysningar om innehav i andra företag. IFRS 10 bestämmer när bestämmande inflytande, och därmed konsolidering, ska ske medan IFRS 11 reglerar redovisningen av innehav utan bestämmande inflytande. IFRS 12 anger upplysningskrav för företag som innehar andelar som inte konsolideras.

Förändringar i befintliga standarder vilka trätt i kraft 2014

Som en följd av införandet av ovanstående rekommendationer har IAS 27 Separata finansiella rapporter och IAS 28 Innehav i intresseföretag och joint ventures uppdaterats. Inte heller dessa förändringar har medfört någon förändring av Wallenstams redovisning.

Nya standarder och tolkningar vilka träder i kraft 2015

Den 13 juni 2014 godkände EU IFRIC 21 Avgifter (Levies) vilken anger att statliga avgifter, för Wallenstams del fastighetsskatt, ska skuldföras i sin helhet då förpliktelsen uppstår, vilket sker den 1 januari varje år. Wallenstam förtidstillämpar IFRIC 21 fr o m 2014. Den nya tolkningen ger en mindre påverkan på balansräkning löpande under året men påverkar inte ställningen vid årsskiftet. Tolkningen får ingen påverkan på resultaträkningen.

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 säkerställs genom överlåtelse av arrendeavtal samt pantsättning av aktier i vindkraftsbolag. För företagscertifikatprogrammet samt utestående obligationslån ställs ingen säkerhet.

De räntebärande skulderna, som i huvudsak består av traditionell bankupplåning kombinerat med räntederivat, uppgår till 15 078 Mkr (16 704) varav 1 228 mkr (1 064) är långfristiga. Kortfristig del inkluderar ett företagscertifikatprogram med en ram om 2 Mdr (2).

Per 2014-12-31 uppgick utgående skuld för företagscertifikaten till 1 441 Mkr (1 379). Utöver banklån och certifikatprogram har Wallenstam även lånat kapital på obligationsmarknaden som en delfinansiering för vindkraftsbolagen. Wallenstam AB emitterade i juni månad två obligationer till en löptid om tre år. Varav en obligation om 400 mkr med rörlig ränta (STIBOR 3M +110 punkter) och en obligation om 200 mkr med fast ränta till 2,125%. Obligationslånen är behäftade med kovenanter, se finansieringsrisk.

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, leverantörsskulder, upplåning samt derivat.

NOT 2. Finansiering och finansiella risker, forts

FINANSIELL RISKHANTERING

För att minimera riskerna arbetar Wallenstam med en aktiv riskhantering. Riskhanteringen sköts av finansavdelningen enligt den finanspolicy som prövas årligen och som fastställts av styrelsen. Policyen 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 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 finansörerna. Wallenstams kapitalbindning var vid utgången av året 7 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 Wallenstam-koncernen. 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. Vi har prioriterat en hög likviditet vilket tillför stor handlingsfrihet för bolagets nybyggnationsprojekt, större ombyggnationer samt byggnation av vindkraftsparker vilka inte påbörjas förrän finansiering har säkerställts. Wallenstams likviditetsreserv ska således ge handlingsfrihet att genomföra beslutade investeringar och fullgöra betalningsförpliktelser. Likviditetsprognoser uppdateras löpande. Som likvida medel definieras kortfristiga placeringar och outnyttjade krediter. Koncernens likviditetsrisk begränsas genom att vid varje tillfälle ha en likviditet motsvarande minst tre månaders kända nettoutbetalningar.

Koncernen hade per 2014-12-31 långfristiga, outnyttjade lånelöften om 887 Mkr (1 725), i form av byggnadskreditiv samt därtill outnyttjade checkräkningskrediter vilka uppgick till 583 Mkr (400).

FINANSIERINGSRIK

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 refinansieringsomförhandlingar. För att minimera finansieringsrisken för koncernen har Wallenstam lånelöften för alla större investeringar.

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-månaderperiod ej ska understiga 1,5 gånger samt att huvudägare är oförändrad. För företagscertifikaten och obligationslånen ställs ingen säkerhet.

Låneavtalens förfallostruktur

	2014-12-31		2013-12-31	
	Belopp, Mkr	Andel, %	Belopp, Mkr	Andel, %
0-3 mån	4 799	32	5 467	33
3 mån-1år	9 006	60	10 172	60
1-2 år	175	1	454	3
2-3 år	931	6	390	2
3-4 år	-	-	-	-
4-5 år	97	1	-	-
5-6 år	-	-	105	1
6-7 år	-	-	-	-
>7 år	70	-	116	1
	15 078	100	16 704	100

Utöver ovanstående finns övriga skulder som även innefattar leverantörskulder, vilka normalt har en förfallotid på 30 dagar, samt räntederivat-instrument med negativt värde om 1 003 Mkr (158).

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. 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 nettovärdetförändring 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 2,56 % (3,11). Genomsnittlig effektiv ränta för räkenskapsåret uppgick till 2,82 % (3,34) och belåningsgraden på balansdagen till 48 % (51).

Den genomsnittliga räntebindningstiden var 43 månader (38). Med den fördelning av räntebindningstider som gäller vid ingången av 2015 med beaktande av effekter av ingångna ränteswapavtal skulle en förändring av ränteläget med en procentenhet i början av året påverka Wallenstams räntekostnader med cirka 65 Mkr (61), vilket motsvarar cirka 11 % (12) av Wallenstams kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital.

Ränteförfallostruktur

	2014-12-31		2013-12-31	
	Belopp, Mkr	Medel-ränta %	Belopp, Mkr	Medel-ränta %
0-3 mån	6 135	2,39*	7 177	3,50*
3 mån-1år	888	1,27	1 292	2,71
1-2 år	300	3,21	980	2,07
2-3 år	800	2,79	850	3,56
3-4 år	500	2,99	600	3,02
4-5 år	530	3,05	500	2,99
5-6 år	1 000	2,66	530	3,05
6-7 år	1 100	3,10	800	2,98
7-8 år	1 500	2,48	1 000	3,26
8-9 år	1 475	2,71	1 400	2,53
> 9 år	850	3,20	1 575	2,69
	15 078	2,56	16 704	3,11

* Lån med ett ränteförfall inom tre månader har en snittränta om 1,16 % (2,16), 2,39 % (3,50) innefattar effekten av swapavtal och fasträntelån som förfaller inom tremånadersperioden.

NOT 2. Finansiering och finansiella risker, forts.

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

%	2014	2013
Lån	2,82	3,34
Checkräkningskredit	1,81	2,10

Räntekostnad på skulder till kreditinstitut beräknas att uppgå till i storleksordningen 461 Mkr (547) för år 2015.

KREDITRISK

Wallenstams kreditrisker avser främst hyresfordringar och reversfordringar. Kreditrisken är risken för förlust om koncernens motparter inte fullgör sina avtalsförpliktelser och eventuella säkerheter inte täcker koncernens fordringar. Målet är att minimera kreditrisken genom förskottshyror och att främst göra kreditaffärer med större finansieringsinstitut. Kreditrisk 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. För att begränsa riskerna kreditkontrolleras koncernens kunders finansiella ställning bland annat genom inhämtande av information från kreditupplysningsföretag.

I enlighet med Wallenstams riktlinjer krävs, i de fall motpartens betalningsförmåga bedöms som osäker, en bankgaranti, borgensförbindelse eller förskottshyra vid nyuthyrning av kommersiella lokaler.

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

Wallenstams tio största lokalhyresgäster motsvarar cirka 9 % (8) av Wallenstams bedömda helårsvärde. 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, vilka totalt uppgår till 618 Mkr (830), där ställda säkerheter finns för reversfordringar, 441 Mkr (390).

Hyreskontraktens löptider

	Antal kontrakt	Mkr bedömt helårsvärde	Totalt, %
2015	634	132	8
2016	434	204	13
2017	387	179	11
2018	187	113	7
2019-	87	147	9
Summa lokaler	1 729	775	49
Vakanta objekt	420	71	4
Bostäder och parkering	12 539	744	47
Totalt	14 688	1 590	100

Hyreskontraktens storlek

	Antal kontrakt	Mkr bedömt helårsvärde	Totalt, %
Över 5 Mkr	18	156	10
4,0–5,0 Mkr	8	37	2
3,0–4,0 Mkr	19	66	4
2,0–3,0 Mkr	36	88	6
1,0–2,0 Mkr	115	159	10
0,5–1,0 Mkr	187	131	8
under 0,5 Mkr	1 346	138	9
Summa lokaler	1 729	775	49
Vakanta objekt	420	71	4
Bostäder och parkering	12 539	744	47
Totalt	14 688	1 590	100

Reversfordringar uppgår till 420 Mkr (390) varav - Mkr (2) förfaller inom tre månader, - Mkr (-) inom 3–12 månader, 243 Mkr (228) inom 1–5 år och 177 Mkr (130) 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 resultateffekt. Elpriset påverkas av en rad olika faktorer som till exempel konjunkturläge och väder. Förändringar i elpriset påverkar värdet av både 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.

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 (omräkningsexponering).

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 omräkningsexponering 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.

	2014-12-31		2013-12-31	
	Tillgångar	Skulder	Tillgångar	Skulder
Långfristiga derivatinstrument				
Ränteswapkontrakt – kassaflödessäkringar	27	-986	75	-229
Elderivat och valutatermin – kassaflödessäkringar	-	-7	-	-7
Summa	27	-993	75	-236
Kortfristiga derivatinstrument				
Ränteswapkontrakt – kassaflödessäkringar	-	-44	1	-4
Elderivat och valutatermin – kassaflödessäkringar	-	-10	-	-8
Summa	-	-54	1	-12
Summa derivatinstrument	27	-1 047	76	-247

Förfallostruktur finansiella derivatinstrument

	2014-12-31	2013-12-31
0-3 mån	-23	-3
3 mån-1 år	-31	-7
1-5 år	-173	-110
>5 år	-793	-52
Summa	-1 020	-172

NOT 2. Finansiering och finansiella risker, forts.

Den totala värdeförändringen under året på derivat uppgår till 854 Mkr (328). Samtliga ränteswapkontrakt och elderivat har värderats till verkligt värde och redovisats i resultaträkningen. I övrigt totalresultat redovisas i förekommande fall effektiv del för valutaterminer som hanterats som säkringsredovisning i enlighet med IAS 39, för året 0 Mkr (0).

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 ränteswapar och valutaterminer är redovisade brutto eftersom det inte föreligger några rättsligt bindande avtal om nettning. Wallenstam har inte identifierat några inbäddade derivat som ska skiljas från sina värderingskontrakt och redovisas separat.

RÄNTESWAPAR

De nominella beloppen avseende koncernens utestående ränteswapar per den 31 december 2014 uppgick till 8 355 Mkr (8 555). Per den 31 december varierar de fasta swapräntorna vilka betalas till bankerna från 0,330 – 4,6875 (0,330 – 4,960). De rörliga swapräntorna, vilka erhålls från bankerna, motsvarar STIBOR 3 M. Vid en parellförskjutning av avkastningskurvan med +/-0,5 % per 2014-12-31 ändras marknadsvärdet på derivatportföljen med +/- 275 Mkr.

I räntederivatportföljen ingår räntederivat med optionsinslag vilka uppgår till nominellt 900 Mkr (1 100). Vid förfall kan dessa på kreditgivarens initiativ ombildas till ränteswapar inom räntebrevintervallet 1,49 % – 2,50 % (1,49 – 2,60).

Känslighetsanalys kassaflöde före skatt*

Mkr	2014	2013
Förändring av låneräntan 1 procentenhet (årsbasis)	65	61
Euro/Sek 50 öre	1	1
Elpris 5 öre	6	4

*Efter beaktande av utfall från ingångna derivatavtal

NOT 3. Klassificering av finansiella instrument

Mkr	Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde i Resultaträkningen				Investeringar som hålls till förfall		Lånefordringar och kundfordringar		Finansiella tillgångar som kan säljas		Summa		Resultaträkningen
	Derivat använda för säkringsredovisning				141231	131231	141231	131231	141231	131231	141231	131231	
	Verkligt värde												
	141231	131231	141231	131231									
Finansiella tillgångar													
Reversfordran	-	-	-	-	420	390	-	-	-	-	420	390	Räntetäckter
													Kostnader försäljning
Andelar	25	47	-	-	-	-	-	-	-	-	25	47	bostadsrätter
Andra värdepappersinnehav	9	18	-	-	-	-	21	-	59	62	89	80	Finansnetto
Räntederivat	27	76	-	-	-	-	-	-	-	-	27	76	Värdeförändringar derivat
Kundfordringar	-	-	-	-	-	-	19	18	-	-	19	18	Hysesintäkter
Övriga kortfristiga fordringar	-	-	-	-	-	175	38	219	-	-	38	394	-
Likvida medel	-	-	-	-	-	-	56	384	-	-	56	384	-
Summa finansiella tillgångar	61	141	-	-	420	565	134	621	59	62	674	1 389	

Mkr	Finansiella skulder värderade till verkligt värde i Resultaträkningen				Finansiella skulder värderade till upplupet anskaff- ningsvärde			Summa		Resultaträkningen
	Verkligt värde		Derivat använda för säkringsredovisning							
	141231	131231	141231	131231	141231	131231	141231	131231		
Finansiella skulder										
Övriga långfristiga skulder	43	23	-	-	11	-		54	23	Administrationskostnader
Räntederivat	1 030	233	-	-	-	-		1 030	233	Värdeförändringar derivat
Elderivat	17	15	-	-	-	-		17	15	Värdeförändringar derivat
Räntebärande skulder	-	-	-	-	15 078	16 704		15 078	16 704	Räntekostnader
Leverantörsskulder	-	-	-	-	152	179		152	179	Drift och administration
Upplupna kostnader	-	-	-	-	195	185		195	185	Drift och administration
Övriga kortfristiga skulder	-	-	-	-	107	37		107	37	Drift och administration
Summa finansiella skulder	1 090	271	-	-	15 543	17 105		16 633	17 376	

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 skulder 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 förvärvat innehav i bostadsrättsföreningar värderas till verkligt värde och är hänförliga till Nivå 3. Innehav i onoterade bolag värderas till anskaffningsvärde. Räntebärande skulder, leverantörer samt övriga skulder värderas till upplupet anskaffningsvärde. Även dessa klassificeras i nivå 2.

Det har inte skett någon förändring eller överföring för något instrument mellan de olika värdenivåerna under 2014.

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 erhålls marknadsuppgifter från NordPool 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	2014						2013					
	Region Göteborg	Region Stockholm	Svensk Natur- Energi	Övrigt	Elimi- nering	Totalt	Region Göteborg	Region Stockholm	Svensk Natur- Energi	Övrigt	Elimi- nering	Totalt
Resultaträkning												
Hysesintäkter	1 100	457	-	17	-8	1 566	1 056	513	-	17	-8	1 578
Driftkostnader	-275	-155	-	-9	-	-439	-290	-182	-	-11	-	-483
Elintäkter	-	-	237	-	-237	-	-	-	219	-	-219	-
Elkostnader	-	-	-194	-	194	-	-	-	-161	-	161	-
Driftnetto	825	302	43	8	-51	1 127	766	331	58	6	-66	1 095
Förvaltnings- och administrationskostnader	-112	-80	-35	-2	42	-187	-122	-83	-24	-2	32	-199
Finansnetto	-218	-14	-38	-116	38	-348	-250	-54	-35	-119	35	-423
Förvaltningsresultat	495	208	-30	-110	29	592	394	194	-1	-115	1	473
Försäljningsresultat bostadsrätter	4	222	-	-	-	226	10	-6	-	-	-	4
Förvaltningsresultat naturenergi	-	-	-	-	-25	-25	-	-	-	-	-8	-8
Realisationsresultat vindkraftstillgångar	-	-	0	-	-	0	-	-	3	-	-	3
Realiserad värdeförändring förvaltningsfastigheter	56	176	-	-	-	232	39	28	-	-	-	67
Resultat före orealiserade värdeförändringar och nedskrivningar	555	606	-30	-110	4	1 025	443	216	2	-115	-7	539
Orealiserad värdeförändring förvaltningsfastigheter	664	165	-	-	-	829	394	211	-	-	-	605
Orealiserad värdeförändring finansiella instrument och elcertifikat	-	-	-3	-847	-4	-854	-	-	-21	342	7	328
Orealiserad värdeförändring syntetiska optioner	-	-	-	-20	-	-20	-	-	-	-23	-	-23
Nedskrivning anläggnings- tillgångar	-	-	-350	-	-	-350	-	-	-150	-	-	-150
Resultat före skatt	1 219	771	-383	-977	-	630	837	427	-169	204	-	1 299
Balansräkning												
Förvaltningsfastigheter	19 328	8 590	-	563	-	28 481	18 407	9 107	-	565	-	28 079
Vindkraftverk	-	-	1 770	-	-	1 770	-	-	1 982	-	-	1 982
Pågående arbete bostadsrätter	-	601	-	-	-	601	-	970	-	-	-	970
Ofördelade tillgångar	-	-	-	-	-	905	-	-	-	-	-	1 406
Summa tillgångar	19 328	9 191	1 770	563	-	31 757	18 407	10 077	1 982	565	-	32 437
Eget kapital	-	-	-	-	-	12 883	-	-	-	-	-	12 840
Lån	8 014	1 497	1 280	4 287	-	15 078	8 062	2 586	1 124	4 932	-	16 704
Ofördelade skulder	-	-	-	-	-	3 796	-	-	-	-	-	2 893
Summa eget kapital och skulder	8 014	1 497	1 280	4 287	-	31 757	8 062	2 586	1 124	4 932	-	32 437
Investeringar	895	1 004	250	-	-	2 149	736	638	337	-	-	1 711

NOT 5. Hyresintäkter

Mkr	2014	2013
Bostäder, parkering	745	790
Lokaler	821	788
Summa hyresintäkter	1 566	1 578

Förändring av hyresintäkter mellan 2013 och 2014

Hyresintäkter enligt resultaträkning	1 578	1 576
Hyresförändring befintliga fastigheter	39	17
Nyproduktion	32	29
Förvärvade fastigheter	41	42
Sålda fastigheter	-124	-86
Hyresintäkter enligt resultaträkning	1 566	1 578
Justering till aktuellt helårsvärde		
Vakanser och tomställningar	63	75
Hyresvärde 31 december	1 629	1 653

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	2014	2013
Driftkostnader		
Bränslekostnader	80	100
Övriga driftkostnader	165	179
Underhållskostnader	116	123
Tomträtt/arrende	13	15
Fastighetsskatt	65	66
Summa	439	483
Driftkostnad kr/kvm		
Bränslekostnader	75	88
Övriga driftkostnader	154	157
Underhållskostnader	108	107
Tomträtt/arrende	13	13
Fastighetsskatt	61	58
Summa	411	423
Förvaltnings- och administrationskostnader		
Avskrivning inventarier och aktiverade kostnader datorprogram	7	7
Marknadsföringskostnader	25	20
Övriga externa tjänster och kostnader	24	30
Personalkostnader*	173	174
Lokalkostnader, hyra anläggningstillgångar, kontorsmaterial	31	32
Övriga kostnader	15	14
Summa	275	277
	20	41

*Inkluderar kostnad syntetiskt optionsprogram

NOT 7. Löner, andra ersättningar och sociala kostnader

Mkr	2014					2013				
	Grundlön	Förmåner	Rörliga ersättn.	Sociala kostnader	Pensionskostnader	Grundlön	Förmåner	Rörliga ersättn.	Sociala kostnader	Pensionskostnader
Styrelsens ordförande	0,7	-	-	0,2	-	0,6	-	-	0,2	-
Styrelseledamöter	0,6	-	-	0,2	-	0,6	-	-	0,2	-
Totalt styrelsearvode	1,3	-	-	0,4	-	1,2	-	-	0,4	-
Vd i moderbolaget	4,3	0,5	1,0	2,6	1,6	4,0	0,9	-	2,3	1,6
Vice vd:ar 3 personer (3)	9,2	0,6	3,0	5,0	3,2	9,2	1,6	-	4,4	3,2
Andra ledande befattningshavare 3 personer (2)	3,1	0,1	-	1,4	1,5	2,1	0,6	-	1,1	1,1
Övriga anställda	100,2	3,4	-	33,1	13,6	96,0	18,1	-	36,5	12,3
Summa	118,1	4,6	4,0	42,5	19,9	112,5	21,2	-	44,7	18,2

Ersättningar

Till vd har utgått lön, bil- och bostadsförmån om sammanlagt 5,8 Mkr (4,9). För verksamhetsåret 2014 har rörlig ersättning utgått med 1 Mkr (-).

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 2014 till ordinarie årsstämma 2015 arvode om 1 290 kkr (1 250), varav 650 kkr (630) till styrelsens ordförande Christer Villard, 235 kkr (230) till vice ordförande Ulrica Jansson Messing och övriga ledamöter (Anders Berntsson, Agneta Wallenstam och Erik Åsbrink) 135 kkr (130) vardera. Inga ytterligare ersättningar till styrelsen har utgått utöver vad årsstämman beslutat.

Pensioner och avgångsvederlag

För vd har bolaget tecknat pensionsförsäkring med årlig premie om 35 % av bruttolönen inklusive förmåner. Bolaget har också tecknat livförsäkringar för att säkerställa efterlevandepension i händelse av dödsfall under anställningstid. Efterlevandeåtagandet fullgörs genom inbetalning till en premiebestämd försäkring för vilken kostnaden under 2014 uppgick till totalt 104 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 sin tjänstebostad till 1,33 x taxeringsvärdet vid försäljningstidpunkten.

Övriga ledande befattningshavare utgörs av tre vice vd:ar, CFO & IR-ansvarig, kommunikations- och HR-direktör och finansdirektör. Pensioner för övriga ledande befattningshavare utgörs i enlighet med ersättningspolicyn av avgiftsbestämd pension. För fullgörande av pensionsförmåner för övriga ledande befattningshavare har bolaget tecknat pensionsförsäkringar motsvarande 30 % respektive 35 % av kontrakterad lön. Uppsägningstiden för övriga ledande befattningshavare 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.

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

AKTIERELATERADE ERSÄTTNINGAR TILL KONCERNLEDNING OCH ÖVRIGA ANSTÄLLDA

Optionsprogram 2013–2019

Samtliga tillsvidareanställda fick i september 2013 erbjudande om att utan vederlag erhålla syntetiska optioner. 194 anställda utnyttjade erbjudandet och erhöll vardera 10 000–50 000 syntetiska optioner. Vd respektive vvd:ar erhöll 50 000 syntetiska optioner och övriga ledande befattningshavare totalt 90 000 stycken. Under 2014 har ytterligare 79 500 syntetiska optioner ställts ut. Optionerna värderas enligt Black & Scholes värderingsmodell. Viktiga indata i modellen är: aktiepriset per balansdagen 129,70 kr, lösenpris 105 kr med tak om 160 kr, aktieprisets förväntade volatilitet på 22 %, optionernas löptid till och med 2019-05-31, förväntad utdelning 2,25 kr och årlig riskfri ränta om 0,12 %. Volatiliteten beräknas som den framtida bedömda volatiliteten under optionernas kvarvarande löptid.

Optionsprogrammet löper fram till 31 maj 2019 och innebär att personalen får ta del av den värdetillväxt som skapas. Vid ett maxutfall där alla optioner nyttjas och en aktiekurs om 160 kr per aktie nås, kan som mest ge en kostnad för bolaget om cirka 250 Mkr. Totalt antal utgivna syntetiska optioner uppgår till 2 509 500 st av maximalt 4 000 000 st. Vid årets slut uppgick utgående skuld till 43 Mkr (23). Årets kostnad uppgår till totalt 20 Mkr (28) inklusive skatter och avgifter. Optionsinnehavare har rätt att påkalla lösen av de syntetiska optionerna på slutdagen eller om Wallenstamaktien har en noterad slutkurs överstigande 160 kronor minst fem dagar under en period om 30 dagar.

Optionsprogram 2008-2013

Under perioden maj 2008 till och med juni 2013 löpte ett syntetiskt optionsprogram som vid utgivandet riktade sig till samtliga anställda, varav totalt 147 medarbetare valde att teckna sig. Den totala kostnaden för detta program uppgick till 58 Mkr varav 13 Mkr redovisades i resultaträkningen 2013.

Kostnad för syntetiskt optionsprogram

Mkr	2014	2013
Vd	0,4	1,0
Vice vd:ar 3 personer (3)	1,2	3,0
Andra ledande befattningshavare 3 personer (2)	0,7	1,5
Övriga anställda	18,2	35,8
Summa	20,5	41,3

Pensionsförsäkring i Alecta

Årets avgifter för pensionsförsäkringar som är tecknade i Alecta avseende ITP 2 uppgår till 6,2 Mkr (7,4). Alectas överskott kan fördelas till försäkringstagarna och/eller de försäkrade. Vid utgången av 2014 uppgick Alectas överskott i form av den kollektiva konsolideringsnivån till 143 % (148). Wallenstams andel av totala antalet sparpremier för ITP 2 i Alecta uppgick till 0,04264 %.

NOT 8. Medelantal anställda

2014		2013	
Medelantal anställda	Varav kvinnor	Medelantal anställda	Varav kvinnor
203	117	196	109

Styrelseledamöter och ledande befattningshavare

	2014-12-31		2013-12-31	
	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

Närstående relationer

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 närståendeeftal, 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 Wallenstamkoncernen.

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 22 Mkr (19).

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 4,3 Mkr 2014. Arkitekttjänster har inhandlats för 2,6 Mkr från bolag som är närstående till en vvd. Vidare utför bolag där en av Wallenstams styrelseledamöter är närstående entreprenadtjänster motsvarande totalt kontrakterade värden om 288,4 Mkr. Detta bolag är sedan slutet av 2014 elkund till Svensk NaturEnergi. En styrelseledamot i Wallenstam är också styrelseledamot i Alecta som förvaltar pensioner.

Wallenstams engagemang i miljö- och samhällsansvarsfrågor beskrivs närmare i årsredovisningen på sidorna 31–35. 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 1,6 Mkr i bidrag och Räddningsmissionen i Göteborg 2,5 Mkr i bidrag. Räddningsmissionen hyr lokal av Wallenstam motsvarande 4,1 Mkr hyresintäkter.

I början av året förvärvade vd en mindre bostadsrätt från Wallenstam. Samtliga transaktioner sker till marknadsmässiga villkor.

NOT 10. Förvaltnings- och administrations-kostnader

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 187 Mkr (199). Förvaltnings- och administrationskostnader hänförliga till naturenergi uppgår till 35 Mkr (24). Administrationskostnader hänförliga till fastighetstransaktioner ingår i posten försäljnings- och administrationskostnader försäljning förvaltningsfastigheter och uppgår till 33 Mkr (31).

Wallenstam anlitar Deloitte för revision.

Mkr	2014	2013
Revisionsuppdrag	0,9	0,9
Revisionsnära rådgivning	0,1	-
Skatterådgivning	0,1	-
Övriga uppdrag	0,1	0,1
Summa	1,2	1,0

NOT 11. Finansiella intäkter och kostnader

Mkr	2014	2013
Finansiella intäkter		
Ränteutgifter omsättningstillgångar	16	32
Utdelning	1	3
Övriga finansiella intäkter	0	10
Summa ränteutgifter	17	45
Finansiella kostnader		
Räntekostnader	-362	-466
Övriga finansiella kostnader	-3	-2
Summa räntekostnader	-365	-468

Under året har 58 Mkr (44) i räntor avseende investeringar i projekt aktiverats. Vid aktivering har den genomsnittliga räntenivån använts, vilken uppgår till 2,8 % (3,3).

Finansnettot inklusive värdeförändringar finansiella derivatinstrument uppgår till -1 202 Mkr (-95), se not 2.

NOT 12. Förvaltnings- och realisationsresultat naturenergi

Mkr	2014	2013
Förvaltningsresultat naturenergi		
Elintäkter	280	253
Elkostnader	-232	-202
Förvaltnings- och administrations-kostnader naturenergi	-35	-24
Finansiella kostnader naturenergi	-38	-35
Summa förvaltningsresultat naturenergi	-25	-8
Resultat från försäljning anläggningstillgångar	0	3
Summa realisationsresultat vindkraftstillgångar	0	3

NOT 13. Intäkter och kostnader försäljning bostadsrätter

Mkr	2014	2013
Intäkter försäljning bostadsrätter		
Intäkter från försäljning av nyproducerade bostadsrättsandelar	965	-
Intäkter från försäljning av förvärvade bostadsrättsandelar	90	28
Summa intäkter försäljning bostadsrätter	1 055	28
Kostnader försäljning bostadsrätter		
Anskaffningskostnad nyproducerade bostadsrättsandelar inklusive försäljningsomkostnader	-758	-
Anskaffningskostnad förvärvade bostadsrättsandelar inklusive försäljningsomkostnader	-71	-24
Summa kostnader försäljning bostadsrätter	-829	-24
Försäljningsresultat bostadsrätter	226	4

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 koncernens anskaffningsvärde. Interna värderingar görs kvartalsvis. För ytterligare information om värdering av förvaltningsfastigheter se not 17.

Mkr	2014	2013
Försäljningsintäkt sålda fastigheter	2 349	1 986
Försäljningskostnad sålda fastigheter	-18	-24
Redovisat värde för sålda fastigheter	-2 059	-1 825
Investeringar i sålda fastigheter	-7	-39
Orealiserad värdeförändring förvaltningsfastigheter	829	605
Summa värdeförändring förvaltningsfastigheter	1 094	703
Orealiserad värdeförändring förvaltningsfastigheter		
Avkastningsvärdeförändring	223	39
Kapitalisering av driftnettoförändring	428	540
Värdeförändring till följd av avtal om försäljning	63	-
Framtida investeringsbehov	-31	-199
Färdigställda projekt	146	225
Orealiserad värdeförändring förvaltningsfastigheter	829	605

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 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 på andra skattemässiga justeringar, vilket främst är hänförligt till att avyttring av dotterbolag ej är skattepliktigt.

Skatt redovisad i resultaträkningen

Mkr	2014	2013
Aktuell skatt	-1	-2
Uppskjuten skatt	-44	-21
Summa skatt	-45	-23

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

Mkr	2014	2013
Redovisat resultat före skatt	630	1 299
Skatt enligt gällande skattesats	-139	-286
Skatteeffekt av:		
Ej avdragsgilla kostnader	-8	-11
Ej skattepliktiga intäkter	0	4
Ej avdragsgilla nedskrivningar	0	-
Justering skatt föregående år	-154	35
Reverserade nedskrivningar	3	3
Ej skattepliktigt resultat avyttrade fastigheter	251	241
Förvärv av bolag	2	-6
Pensionsåtagande tryggt via kapitalförsäkring	1	1
Ej värderade underskott	-2	-1
Övriga poster	1	-3
Skatt på årets resultat i resultaträkningen	-45	-23

Skatteposter som redovisas i övrigt totalresultat

Mkr	2014	2013
Uppskjuten skatt hänförlig till:		
Värdeförändringar omräkningsdifferenser	0	3
Summa skatteposter redovisade i övrigt totalresultat	0	3

Fördelning av uppskjuten och aktuell skatt

Mkr	2014		2013	
	Underlag aktuell skatt	Underlag uppskjuten skatt	Underlag aktuell skatt	Underlag uppskjuten skatt
Resultat före skatt	630		1 299	
Skattemässigt avdragsgilla:				
Ombyggnationer	-227	227	-253	253
Avskrivningar	-225	225	-225	225
Överavskrivningar	-25	25	-304	304
Nedskrivningar och reverseringar	13	-26	121	-132
Försäljning fastigheter	352	-1 495	4	-1 097
Orealiserad värdeförändring, fastigheter	-829	829	-605	605
Orealiserad värdeförändring, finansiella derivatinstrument	854	-854	-328	328
Realiserad värdeförändring, finansiella derivatinstrument	-8	8	0	0
Omvärdering elcertifikat	5	-5	0	0
Övriga ej avdragsgilla kostnader	35	-5	50	-5
Övriga koncernmässiga justeringar	-2	1	-19	19
Förvärv av bolag	-	-11	-	26
Justering skatt tidigare år	-	701	-	-164
Löpande skattemässigt resultat	573	-380	-260	362
Årets förändring av underskottsavdrag	-569	569	271	-271
Skattepliktigt resultat	4	189	11	91
Årets skatt	-1	-42	-2	-20
Ej värderade underskott	-	-2	-	-1
Årets skatt i resultaträkningen	-1	-44	-2	-21

NOT 16. Immateriella anläggningstillgångar

Immateriella tillgångar avser aktiverade kostnader för programvaror.

Mkr	2014-12-31	2013-12-31
Ingående anskaffningsvärde	33	36
Årets investeringar	3	2
Årets försäljningar/utrangeringar	-	-5
Utgående ackumulerade anskaffningsvärde	36	33
Ingående avskrivningar	-26	-28
Årets avskrivningar	-3	-3
Årets försäljningar/utrangeringar	-	5
Utgående ackumulerade avskrivningar	-29	-26
Bokfört värde vid årets slut	7	7

NOT 17. Förvaltningsfastigheter

Mkr	2014-12-31	2013-12-31
Redovisat värde vid årets början	28 079	27 680
Årets förvärv	42	1 215
Omklassificering från BRF till följd av förvärv	76	-
Årets byggnationer	1 513	1 374
Årets försäljningar	-2 059	-1 825
Orealiserade värdeförändringar	829	605
Summa redovisat värde	28 481	29 049
Omklassificering pågående bostadsrättsproduktion	-	-970
Redovisat värde vid årets slut	28 481	28 079

Aktiverade räntor under året uppgår till 29 Mkr (19). Den genomsnittliga räntesatsen uppgår till cirka 2,8 % (3,3).

Fördelning värdeförändring förvaltningsfastigheter

Mkr	2014	2013
Avkastningsförändring	223	39
Kapitalisering av driftnettoförändring	428	540
Värdeförändring till följd av avtal om försäljning	63	-
Framtida investeringsbehov	-31	-199
Nyproduktion	146	225
Orealiserad värdeförändring	829	605
Realiserade värdeförändringar	265	98
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	1 094	703

Under 2014 har Wallenstam sålt fastigheter till ett värde som i genomsnitt efter beaktande av årets investeringar översteg värdering med 14 % (7%).

Mkr	2014-12-31	2013-12-31
Taxeringsvärden		
Byggnad	7 002	7 367
Mark	3 279	3 449
Tomträtt	2 649	2 874
Summa taxeringsvärde	12 930	13 690

Investeringsåtaganden

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

Mkr	2014-12-31	2013-12-31
Investeringar	1 002	1 080

Värdering

Wallenstam redovisar förvaltningsfastigheterna till ett bedömt marknadsvärde. En fullständig värdering görs för varje fastighet i samband med kvartals- och årsbokslut av ett internt värderingsteam. 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.

NOT 17. Förvaltningsfastigheter, forts.

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
- + Lågestillägg
- = Fastighetens bedömda marknadsvärde

* Hyresvärdet baseras på förväntade hyresnivåer 2015.

Driftnetto

Driftnettoförbättringen är delvis hänförligt högre hyror och delvis till sänkta driftkostnader. Wallenstams bostadsbestånd är fullt uthyrt och årets hyresförhandlingar resulterade i en genomsnittlig höjning för 2014 på 1,7 % i Göteborg, samt 1,6 % i Stockholm. Hyresnivåerna för Wallenstams lokaler har i jämförbart bestånd ökat med cirka 0,9 % 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 färdigställts eller när avgörande förutsättningar som hyresnivå och driftnetto med rimlig säkerhet kan fastställas, beräknas verkligt värde åter enligt ovanstående avkastningsbaserade värderingsmodell.

Bedömt marknadsvärde för nyproduktionsprojekt belastas inledningsvis med ett riskpåslag på avkastningskravet om 0,25 %-enheter (0,25) jämfört med en förvaltningsfastighet i samma läge. Detta görs med anledning av den osäkerhet som finns avseende budgeterade utgifter för t.ex. avslutande produktionskostnader och drift för dessa fastigheter initialt.

NOT 17. Förvaltningsfastigheter, forts.

Efter en period i drift då faktiska förhållanden är kända görs en förnyad prövning av direktavkastningskravet.

Avdrag utifrån avkastningsvärdet görs för bedömt framtida investeringsbehov.

Antaganden per fastighetskategori

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

Fastighetstyp	Ort	Genomsnittligt direktavkastningskrav, %
Bostäder	Göteborg	3,6
Bostäder	Stockholm	3,8
Kommersiella fastigheter		5,6
Genomsnittligt direktavkastningskrav bostäder		3,7
Genomsnittligt direktavkastningskrav kommersiellt bestånd		5,6

Direktavkastningskrav förvaltningsfastigheter

Ort	Fastighetstyp	%
Stockholm	Bostäder	3,25-4,25
Göteborg	Bostäder	3,25-4,75
Göteborg	Kommersiella lokaler	4,75-8,50

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 2014 värderat förvaltningsfastigheterna till 28 481 Mkr och med ett osäkerhetsintervall om +/- 5–10 % så innebär det att det bedömda verkliga värdet varierar med +/- 1,4 Mdr och +/- 2,8 Mdr vid +/- 5 % respektive +/- 10 %.

Vidare så medför en förändring av direktavkastningskravet en väsentlig påverkan på värderingen. Vid 0,25 %-enheters förändring av avkastningskravet förändras fastigheternas värde med cirka +/- 1,4–1,5 Mdr vilket motsvarar ett substansvärde om cirka 9 kr per aktie vid ökning och -8 kr per aktie vid sänkning (9 respektive -8).

Fastighetsvärde vid andra direktavkastningskrav

Mkr	2014-12-31	2013-12-31
0,5 %-enhet lägre	31 762	31 358
0,25 %-enhet lägre	30 015	29 592
Vår bedömning	28 481	28 079
0,25 %-enhet högre	27 122	26 663
0,5 %-enhet högre	25 908	25 431

En förändring av hyresintäkterna med +/- 5 % förändrar fastigheternas värde med ca +/- 1,6 Mrd (1,7).

Fastighetsvärde vid förändrade hyresintäkter

Mkr	2014-12-31	2013-12-31
5 %-enhet högre	30 110	29 803
Vår bedömning	28 481	28 079
5 %-enhet lägre	26 852	26 356

NOT 18. Vind- och vattenkraftverk

Mkr	2014-12-31	2013-12-31
Ingående anskaffningsvärde	2 425	2 120
Omklassificering	-1	-21
Årets investeringar	250	337
Årets försäljningar	-42	-11
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	2 632	2 425
Ingående avskrivningar	-193	-114
Årets avskrivningar	-91	-79
Årets försäljningar	22	0
Utgående ackumulerade avskrivningar	-262	-193
Ingående nedskrivningar	-250	-100
Årets nedskrivningar	-350	-150
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-600	-250
Bokfört värde vid årets slut	1 770	1 982
Framtida investeringsåtagande	29	210

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.

Antaganden som gjorts i prövningen är styrelsens bästa bedömning i nuläget av de ekonomiska förhållandena som förväntas råda under prognosperioden. Nuvarande marknadsförutsättningar, dvs. främst priser på el och elcertifikat, gör att en prognos för kommande perioder är svårbedömd. De första fem åren 2015–2019 grundas på av styrelsen fastställda interna prognoser, vilka baseras på antaganden om tillgängliga marknadspriser, där tillväxt av elpriset antas öka 2 % årligen, kostnaderna öka 2 % årligen samt elcertifikaten 2 % årligen från och med år 2015. För perioden därefter har använts en genomsnittlig tillväxttakt på 2 % fram till nyttjandeperiodens utgång. Återvinningsvärdet motsvarande nyttjandevärdet och uppgår till 1 770 Mkr (1 982). Känslighetsanalyser har genomförts.

Under året har investeringar i vindkraftverk skrivits ned med totalt 350 Mkr (150). Nedskrivningen, som redovisas i resultaträkningen som nedskrivning anläggningstillgångar, är främst en följd av låga marknadspriser för el och elcertifikat. Vidare anskaffades verken i fråga under tider när både inköpspriser såväl som valuta (Euro) stod högt i kurs vilket påverkat anskaffningsvärdena. Värdering har skett genom att vindkraftverkens återvinningsvärde identifierats motsvarande nyttjandevärdet med avkastningskrav före skatt motsvarande 7 %. Värdering har skett per vindkraftspark vilket motsvarar lägsta kassagenererande enhet. Totalt omfattas 16 vindkraftsparker av nedskrivningarna.

Aktiverade räntor uppgår till 5 Mkr (7).

NOT 19. Inventarier

Mkr	2014-12-31	2013-12-31
Ingående anskaffningsvärde	71	76
Årets investeringar	11	5
Årets försäljningar/utrangeringar	0	-10
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	82	71
Ingående avskrivningar	-27	-31
Årets avskrivningar	-5	-4
Årets försäljningar/utrangeringar	0	8
Utgående ackumulerade avskrivningar	-32	-27
Ingående nedskrivningar	-	-2
Återförda nedskrivningar	-	2
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-	-
Bokfört värde vid årets slut	50	44

NOT 20. Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav

Mkr	2014-12-31	2013-12-31
Ingående anskaffningsvärde	101	394
Årets försäljningar	-12	-155
Årets investeringar	12	36
Årets värdeförändring	2	1
Omklassificering	-	-175
Bokfört värde vid årets slut	103	101

Andra långfristiga värdepapper utgörs av Exeger AB 22 Mkr (22), Eolus Vind AB 9 Mkr (18) och övriga andelar 37 Mkr (32) samt 35 Mkr (28) i K-försäkringar pantsatta för framtida åtaganden.

Långfristiga fordringar

Mkr	2014-12-31	2013-12-31
Ingående anskaffningsvärde	399	406
Nya fordringar	177	88
Omklassificeringar till kortfristigt	-	-13
Amorteringar	-136	-82
Bokfört värde vid årets slut	440	399

Långfristiga fordringar utgörs främst av reversfordringar. Vägda genomsnittliga effektiva räntesatser på räntebärande långfristiga fordringar uppgick till 4,79 % (3,59). 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 (8).

NOT 21. Immateriella omsättningstillgångar

Mkr	2014-12-31	2013-12-31
Elcertifikat		
Redovisat värde vid årets början	58	49
Årets produktion	57	53
Årets makulering avseende egen förbrukning	-4	-4
Årets förvärv	1	-
Årets försäljning	-40	-32
Orealiserade värdeförändringar	-3	-8
Bokfört värde vid årets slut	69	58

Elcertifikaten värderas till verkligt värde motsvarande IFRS värdenivå 2.

NOT 22. Pågående arbete bostadsrätter

Mkr	2014-12-31	2013-12-31
Redovisat värde vid årets början	970	635
Byggnationer	386	335
Anskaffningskostnader sålda bostadsrätter	-679	-
Omklassificering till förvaltningsfastighet till följd av förvärv	-76	-
Summa tillgång pågående bostadsrättsproduktion	601	970

*Redovisas från och med 2014 på egen rad.

NOT 23. Kundfordringar

Mkr	2014-12-31	2013-12-31
Kundfordringar	25	28
Avgår reservering för värdeminskning i fordringar	-7	-10
Bokfört värde vid årets slut	19	18

Avsättningar för osäkra fordringar

Mkr	2014-12-31	2013-12-31
Avsättningar vid årets början	-10	-9
Konstaterade förluster	0	1
Reservering för befarade förluster	-7	-3
Återförda outnyttjade belopp	10	1
Avsättningar vid årets slut	-7	-10

Förfallna kundfordringar mer än två månader uppgår till 7 Mkr (10).

NOT 24. Övriga fordringar

Mkr	2014-12-31	2013-12-31
Fordringar avseende fastighetsaffärer	2	-
Övriga fordringar	16	192
Reversfordringar	1	-
Bokfört värde vid årets slut	19	192

Under året har en specialinlåning om 175 Mkr avslutats.

NOT 25. Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Mkr	2014-12-31	2013-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	1	3
Förutbetalda driftkostnader	15	18
Upplupna intäkter	16	14
Förutbetalda administrationskostnader	15	17
Upplupen försäkringsersättning	2	9
Förutbetalda kostnader i samband med affärer	33	1
Förutbetalda hyreskostnader	7	7
Upplupna ränteintäkter	1	10
Bokfört värde vid årets slut	90	80

NOT 26. Andelar

Mkr	2014-12-31	2013-12-31
Ingående anskaffningsvärde	47	33
Årets investeringar	69	42
Årets försäljningar	-91	-28
Bokfört värde vid årets slut	25	47

Andelarna består av externt förvärvade innehav i bostadsrättsföreningar.

NOT 27. Likvida medel

Mkr	2014-12-31	2013-12-31
Likvida medel	56	384
Beviljat belopp	600	400
Utnyttjad belopp	-17	-
Disponibelt belopp checkräkningskredit	583	400
Disponibel likviditet	639	784

Därtill finns beviljade ännu ej nyttjade byggnadskreditiv om 887 Mkr (1 725).

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 2013-12-31	17 250 000	152 750 000	170 000 000	1 200 000	168 800 000	1,00
Återköp	-	-	-	1 800 000	-1 800 000	-
Antal 2014-12-31	17 250 000	152 750 000	170 000 000	3 000 000	167 000 000	1,00

Aktiekapitalet i Wallenstam AB består av 17 250 000 A-aktier med tio röster vardera, samt 152 750 000 B-aktier med en röst vardera. På balansdagen uppgick antalet återköpta aktier till 3 000 000, vilket motsvarar 1,8 % av aktiekapitalet. Under 2014 har 1 800 000 aktier återköpts till en genomsnittskurs om 113,40 kr.

Föreslagen utdelning för verksamhetsåret 2014 är 2,25 kr per aktie (2,00).

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	2014	2013
Årets resultat exklusive andel hänförligt till innehavare utan bestämmande inflytande, Mkr	585	1 277
Genomsnittligt antal aktier, tusental	168 200	169 533
Resultat per aktie, kr	3,5	7,5

Utspädning förekommer ej.

NOT 29. Uppskjuten skatt

Mkr	2014-12-31		2013-12-31	
	Underlag	Skatt 22 %	Underlag	Skatt 22 %
Uppskjuten skattefordran				
<i>Underskottsavdrag</i>				
Vid årets ingång	4 891	1 076	4 622	1 017
Årets förändring underskotts-avdrag	-569	-125	271	60
Avyttrade underskott	-2	0	-3	-1
Förvärvat underskott	-	-	-	-
Ej värderat underskott	-11	-2	-5	-1
Justering skatt tidigare år	-781	-172	6	1
Vid årets utgång enligt balansräkningen	3 528	776	4 891	1 076
<i>Derivat</i>				
Vid årets ingång	158	35	494	109
Årets värdeförändring, orealiserat	845	186	-337	-74
Vid årets utgång enligt balansräkningen	1 003	221	158	35
<i>Pensionsåtaganden</i>				
Vid årets ingång	32	7	27	6
Årets förändring	5	1	5	1
Vid årets utgång enligt balansräkningen	37	8	32	7
<i>Aktieinnehav</i>				
Vid årets ingång	1	0	0	0
Årets förändring	0	0	-4	-1
Justering skatt tidigare år	-	-	5	1
Vid årets utgång enligt balansräkningen	1	0	1	0
<i>Övriga temporära skillnader</i>				
Vid årets ingång	250	55	-	-
Årets förändring	-20	-5	150	33
Justering skatt tidigare år	-170	-37	100	22
Vid årets utgång enligt balansräkningen	60	13	250	55
Vid årets utgång enligt balansräkningen	4 629	1 018	5 332	1 173

I uppskjuten skattefordran ingår värderade underskottsavdrag om totalt 776 Mkr (1 076) vilket i princip motsvarar koncernens samtliga svenska underskottsavdrag.

Mkr	2014-12-31		2013-12-31	
	Underlag	Skatt 22 %	Underlag	Skatt 22 %
Uppskjuten skatteskuld				
<i>Fastigheter</i>				
Vid årets ingång	13 476	2 964	13 525	2 975
Årets ombyggnationer	227	50	253	56
Årets avskrivningar	228	50	227	50
Nedskrivningar och reverseringar	-2	0	18	4
Årets värdeförändring	829	182	605	133
Årets återläggning p.g.a. försäljning	-1 493	-328	-1 140	-251
Justering skatt tidigare år	-	-	-23	-5
Övriga justeringar	1	0	-	-
Skatt undantagen p.g.a. tillgångsförvärv	-11	-2	11	2
Förvärv under året	-	-	121	27
Vid årets utgång	13 255	2 916	13 597	2 991
Avgår, hänförligt till tillgångsförvärv	-	-	-121	-27
Vid årets utgång enligt balansräkningen	13 255	2 916	13 476	2 964

NOT 29. Uppskjuten skatt, forts.

Mkr	2014-12-31		2013-12-31	
	Underlag	Skatt 22 %	Underlag	Skatt 22 %
<i>Vindkraftverk</i>				
Vid årets ingång	1 015	222	739	162
Årets avskrivningar	-3	-1	-3	-1
Årets överavskrivningar	25	6	304	67
Årets nedskrivningar	-43	-9	-	-
Årets värdeförändring derivat, realiserat	8	2	0	0
Årets värdeförändring derivat, orealiserat	-9	-2	-13	-3
Omvärdering elcertifikat	-5	-1	0	0
Förvärv under året	-	-	-	-
Omvärdering av andelar i utländska dotterbolag	15	3	-12	-3
Övriga justeringar	-2	0	0	0
Justering skatt tidigare år	-250	-55	-	-
Vid årets utgång enligt balansräkningen	751	165	1 015	222
Netto uppskjuten skatt				
Vid årets ingång	9 159	2 014	9 120	2 006
Årets förändring	218	49	39	8
Vid årets utgång enligt balansräkningen	9 377	2 063	9 159	2 014

NOT 30. Övriga avsättningar

Mkr	2014-12-31	2013-12-31
Kapitalvärde av pensionsåtaganden	35	28
Övriga avsättningar	1	2
Bokfört värde vid årets slut	36	30

NOT 31. Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Mkr	2014-12-31	2013-12-31
Upplupna lönekostnader	34	31
Upplupna räntekostnader	48	63
Upplupna driftkostnader	46	48
Upplupna administrationskostnader	44	41
Förutbetalda hyresintäkter	142	160
Upplupna kostnader i samband med fastighetsaffärer	23	2
Bokfört värde vid årets slut	337	345

NOT 32. Ställda säkerheter

Mkr	2014-12-31	2013-12-31
Fastighetsinteckningar avseende fastighetsbundna krediter	14 474	16 262
Pensionsåtagande	35	28
Vindkraftverk	675	1 603
Spärrade bankmedel	1	7
Summa ställda säkerheter	15 185	17 900

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 29 Mkr (-) samt garantiförbindelse Fastigo 2 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	2014	2013
Ej kassaflödespåverkande justeringsposter		
Realisationsresultat fastigheter, brf-projekt och lägenheter	-492	-102
Reversering av nedskrivningar	-14	-
Realiserat resultat försäljning övriga tillgångar	0	3
Avskrivningar	97	91
Övriga justeringar	-8	-26
Summa	-417	-34

NOT 35. Företagsförvärv och försäljning av bolag

Under föregående år 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. Upplysningar avseende tillgångsförvärv och försäljningar av fastigheter framgår av not 17.

NOT 36. Händelser efter balansdagen

Efter balansdag har avtal tecknats med Carlshofs Fastighetshetsholding AB att genom ett gemensamt bolag förvärva den fastighet i Ekerö centrum där SL:s bussdepå är placerad. Bussdepån kommer att flyttas och på tomten planerar Wallenstam att bygga cirka 400 lägenheter i blandade upplåtelseformer inklusive handel i botten och en ny angränsande bussterminal. Byggstart planeras till slutet av 2017.

MODERBOLAGETS RESULTATRÄKNING

Mkr	Not	2014	2013
Förvaltningsintäkter	2	198	194
Förvaltnings- och administrationskostnader	4, 5, 6, 7	-323	-330
Hysesintäkter		57	60
Driftkostnader	8	-34	-43
Avskrivningar fastigheter	13	-12	-6
Utrangering fastighet	13	-	-30
Rörelseresultat		-114	-155
Resultat från andelar i koncernföretag	9, 14	421	2 918
Ränteintäkter och liknande resultatposter	10	634	699
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-728	-769
Orealiserad värdeförändring derivatinstrument		-845	337
Finansnetto		-518	3 185
Resultat före skatt		-632	3 030
Bokslutsdisposition koncernbidrag		-	-610
Skatt på årets resultat	11	-55	49
Årets resultat		-687	2 469
Totalresultat		-687	2 469

MODERBOLAGETS BALANSRÄKNING

Mkr	Not	2014-12-31	2013-12-31
TILLGÅNGAR			
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Immateriella anläggningstillgångar	12	7	7
Summa immateriella anläggningstillgångar		7	7
Materiella anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	13	1 114	893
Inventarier		13	15
Summa materiella anläggningstillgångar		1 127	908
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar dotterföretag	14, 15, 16	5 961	6 334
Fordringar hos koncernföretag	3, 14	11 335	11 325
Finansiella derivatinstrument	3, 17	27	74
Andra långfristiga värdepappersinnehav	3, 14	70	61
Uppskjuten skattefordran	21	369	423
Andra långfristiga fordringar	3	4	-
Summa finansiella anläggningstillgångar		17 766	18 217
Summa anläggningstillgångar		18 900	19 132
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Finansiella derivatinstrument	3, 17	-	1
Övriga fordringar	3	0	176
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	3, 18	40	44
Likvida medel	3, 19	43	301
Summa omsättningstillgångar		83	522
Summa tillgångar		18 983	19 654
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		6 773	4 845
Årets resultat		-687	2 469
Summa fritt eget kapital		6 086	7 314
Summa eget kapital		6 378	7 606
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Räntebärande skulder	3, 22	600	30
Skulder till koncernföretag	3	3 686	3 605
Avsättning för pensioner		35	28
Finansiella derivatinstrument	3, 17	986	229
Övriga skulder	3	46	26
Summa långfristiga skulder		5 353	3 918
KORTFRISTIGA SKULDER			
Räntebärande skulder	3, 22	7 089	7 965
Finansiella derivatinstrument	3, 17	44	3
Leverantörsskulder	3	24	53
Övriga skulder	3	12	22
Upplupna kostnader förutbetalda intäkter	3, 23	83	87
Summa kortfristiga skulder		7 252	8 130
Summa eget kapital och skulder		18 983	19 654
STÄLLDA SÄKERHETER			
ANSVARSFÖRBINDELSER	24	3 844	3 651
	25	7 602	8 893

MODERBOLAGETS FÖRÄNDRING EGET KAPITAL

Mkr	Bundet eget kapital		Fritt eget kapital	Summa eget kapital
	Not 20	Aktiekapital		
Ingående eget kapital 2013-01-01		172	120	5 165
Årets resultat		-	-	2 469
Transaktioner med bolagets ägare				
Fondemission		-2	2	-
Utdelning		-	-	-212
Återköp/försäljning egna aktier (inklusive kostnader)		-	-	-108
Utgående eget kapital 2013-12-31		170	122	7 314
Ingående eget kapital 2014-01-01		170	122	7 314
Årets resultat		-	-	-687
Transaktioner med bolagets ägare				
Utdelning		-	-	-337
Återköp/försäljning egna aktier (inklusive kostnader)		-	-	-204
Utgående eget kapital 2014-12-31		170	122	6 086

MODERBOLAGETS KASSAFLÖDESANALYS

Mkr	Not	2014	2013
Kassaflöde från den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		-114	-155
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet	26	35	83
Utdelning från dotterbolag		792	3 450
Erhållna räntebetalningar och räntebidrag		648	700
Betalda räntor		-738	-760
Kassaflöde före förändring av rörelsekapital		623	3 318
Förändring av rörelsekapital			
Kortfristiga fordringar		176	1
Kortfristiga skulder		-21	34
Förändring av rörelsekapital		155	35
Kassaflöde från den löpande verksamheten		778	3 353
Kassaflöde från investeringsverksamheten			
Förvärv andelar		-	-503
Uttag/insatt andelar		2	481
Byggnadsinvesteringar		-237	-85
Försäljning av fastigheter, inventarier och immateriella tillgångar		0	0
Investering av fastigheter, inventarier och immateriella tillgångar		-6	-7
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-241	-114
Kassaflöde från finansieringsverksamheten			
Återköp av egna aktier		-204	-108
Koncernbidrag		-	-610
Utbetald utdelning		-337	-212
Upptagna räntebärande skulder		3 799	3 173
Amortering räntebärande skulder		-4 122	-1 094
Förändring långfristiga fordringar		-3	-20
Förändring skulder koncernföretag		81	-2 410
Förändring fordringar koncernföretag		-9	-1 823
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-795	-3 104
Förändring av likvida medel		-258	135
Likvida medel vid årets början		301	166
Årets förändring		-258	135
Likvida medel vid årets slut		43	301
Outnyttjad checkkredit vid årets slut		583	400
Disponibel likviditet		626	701

MODERBOLAGETS REDOVISNINGSPRINCIPER OCH NOTER

NOT 1. Redovisningsprinciper

Moderföretaget har upprättat årsredovisningen enligt Årsredovisningslagen (1995:1554) och Rådet för finansiell rapporterings rekommendation RFR 2 Redovisning för juridisk person.

Skilnader 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.

Skilnaderna 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 2014 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 avsättningarna 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 underhållscharakter 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 ner till återvinningsvärdet.

Andelar i dotterföretag

Andelar i dotterföretag redovisas i moderbolaget till anskaffningsvärde-metoden.

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 RFR2 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 och intressebolag. 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.

NOT 2. Förvaltningsintäkter

Moderbolagets intäkter består i huvudsak av ersättning för utförda administrations- och projektledningstjänster till övriga koncernföretag. Av intäkterna utgör 194 Mkr (191) 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 upplåning 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				Investeringar som hålls till förfall		Lånefordringar och kundfordringar		Finansiella tillgångar som kan säljas		Summa		Resultaträkningen	
	Verkligt värde		Derivat använda för säkringsredovisning		141231	131231	141231	131231	141231	131231	141231	131231		
	141231	131231	141231	131231										
Finansiella tillgångar														
Andelar dotterbolag	-	-	-	-	-	-	-	-	5 961	6 334	5 961	6 334	Resultat från andelar i koncernföretag	
Fordringar hos koncernföretag	-	-	-	-	-	-	11 335	11 325	-	-	11 335	11 325	Ränteintäkter	
Andra värdepappersinnehav	-	-	-	-	-	-	-	-	70	61	70	61	Finansnetto	
Andra långfristiga fordringar	-	-	-	-	-	-	4	-	-	-	4	-	Finansnetto	
Räntederivat	27	75	-	-	-	-	-	-	-	-	27	75	Värdetillgångar derivat	
Övriga kortfristiga fordringar	-	-	-	-	-	175	39	28	-	-	39	203	-	
Likvida medel	-	-	-	-	-	-	43	301	-	-	43	301	-	
Summa finansiella tillgångar	27	75	-	-	-	175	11 421	11 654	6 031	6 395	17 479	18 299		

Mkr	Finansiella skulder värderade till verkligt värde i Resultaträkningen				Finansiella skulder värderade till upplupet anskaff- ningsvärde			Summa		Resultaträkningen
	Verkligt värde		Derivat använda för säkringsredovisning		141231	131231	141231	131231		
	141231	131231	141231	131231						
Finansiella skulder										
Övriga långfristiga skulder	43	23	-	-	3	3		46	26	Administrationskostnader
Skulder till koncernföretag	-	-	-	-	3 686	3 605		3 686	3 605	Räntekostnader
Räntederivat	1 030	232	-	-	-	-		1 030	232	Värdeförändringar derivat
Räntebärande skulder	-	-	-	-	7 689	7 995		7 689	7 995	Räntekostnader
Leverantörsskulder	-	-	-	-	24	53		24	53	Drift- och administration
Upplupna kostnader	-	-	-	-	75	86		75	86	Drift- och administration
Övriga kortfristiga skulder	-	-	-	-	12	22		12	22	Drift- och administration
Summa finansiella skulder	1 073	255	-	-	11 489	11 764		12 562	12 019	

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 skulder 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. Innehav i onoterade bolag värderas till anskaffningsvärde. Räntebärande skulder, leverantörer samt övriga skulder värderas till upplupet anskaffningsvärde. Även dessa klassificeras i nivå 2.

Det har inte skett någon förändring eller överföring för något instrument mellan de olika värdenivåerna under 2014.

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
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
2013					
Styrelsens ordförande	0,6	-	-	0,2	-
Styrelseledamöter	0,6	-	-	0,2	-
Totalt styrelsearvode	1,2	-	-	0,4	-
Vd i moderbolaget	4,0	0,9	-	2,3	1,6
Vice vd:ar, 3 personer	9,2	1,6	-	4,4	3,2
Andra ledande befattningshavare, 2 personer	2,1	0,6	-	1,1	1,1
Övriga anställda	93,9	18,1	-	36,2	12,2
Summa	110,4	21,2	-	44,4	18,1

Se koncernens not 7 för uppgifter om ersättningar, pensioner och avgångsvederlag samt ersättning till ledande befattningshavare.

NOT 5. Medelantal anställda

	2014		2013	
	Medel- antal anställda	Varav kvinnor	Medel- antal anställda	Varav kvinnor
Antal anställda	199	114	193	109

	2014-12-31		2013-12-31	
	Antal	Varav kvinnor	Antal	Varav kvinnor
Styrelseledamöter	5	2	5	2
Vd och ledande befattningshavare	7	2	7	2

NOT 6. Transaktioner med närstående

Närståendetransaktioner

Wallenstams närstående utgörs främst av koncernbolag. Moderbolaget utför administrativa tjänster till övriga koncernföretag. Intäkterna avseende dessa redovisas inom förvaltningsintäkter, se not 2. Moderbolaget har kostnader från övriga koncernföretag avseende el, lokalhyror, restaurangtjänster samt PR om totalt 22 Mkr (19). Moderföretaget hanterar för dotterbolagens räkning låneupphandlingar och räntederivat.

Styrelseledamöter, företagsledning med familjer samt bolag de kontrollerar är också närstående. Transaktioner med närstående utgörs främst av administrativa arvoden och lokalhyror mellan koncernbolag. Personer och bolag som är närstående till styrelseledamöter hyr lägenheter och lokaler. Försäkringstjänster inhandlas av bolag där ledamöter i Wallenstams styrelse liksom medlem i koncernledningen är styrelseledamöter, totalt 4,2 Mkr 2014. Arkitekttjänster har inhandlats för 2,6 Mkr från bolag som är närstående till en vvd. Vidare utför bolag där en av Wallenstams styrelseledamöter är närstående entreprenadtjänster motsvarande totalt kontrakterade värden om 288,4 Mkr. En styrelseledamot i Wallenstam är också styrelseledamot i Alecta som förvaltar pensioner. Wallenstams engagemang i miljö- och samhällsansvarsfrågor beskrivs närmare i årsredovisningen på sidorna 31–35. 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 1,6 Mkr i bidrag och Räddningsmissionen i Göteborg 2,5 Mkr i bidrag. Räddningsmissionen hyr lokal av Wallenstam motsvarande 4,1 Mkr hyresintäkter. I början av året förvärvade vd en mindre bostadsrätt från Wallenstam. Samtliga transaktioner sker till marknadsmässiga villkor.

NOT 7. Förvaltnings- och administrationskostnader

Förvaltnings- och administrationskostnaderna uppgår till 323 Mkr (330). 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 20 Mkr (41).

Wallenstam anlitar Deloitte för revision och koncernens kostnader avseende revision av fastighetsrelaterade bolag hanteras av moderbolaget och fördelas därefter ut till dotterbolagen.

Mkr	2014	2013
Revisionsuppdrag	0,7	0,7
Revisionsnära rådgivning	0	-
Skatterådgivning	-	-
Övriga uppdrag	-	-
Summa	0,7	0,7

NOT 8. Driftkostnader

Mkr	2014	2013
Bränslekostnader	2	3
Övriga driftkostnader	7	9
Underhållskostnader	20	24
Tomträtt/arrende	0	1
Fastighetsskatt	5	6
Summa driftkostnader	34	43

NOT 9. Resultat från andelar i koncernföretag

Resultat från andelar i koncernföretag avser resultat från dotterbolag med 561 Mkr (688). Resultat från försäljning dotterbolagsandelar 10 Mkr (50). Nedskrivning av dotterbolagsandelar har skett under året med 385 Mkr (541). Återförd nedskrivning av dotterbolagsandelar 14 Mkr (9). Utdelning från dotterbolag med sammanlagt 221 Mkr (2 712).

NOT 10. Ränteintäkter, -kostnader och liknande poster

Ränteintäkter och liknande resultatposter uppgår till 634 Mkr (699) medan räntekostnader och liknande resultatposter uppgår till 728 Mkr (769). Av finansiella intäkter och kostnader uppgår ränteintäkter från fordringar hos koncernföretag till 629 Mkr (680) och räntekostnader från skulder hos koncernföretag till 416 Mkr (472).

NOT 11. Skatt på årets resultat

Skatt redovisad i resultaträkningen

Mkr	2014	2013
Aktuell skatt	-	-
Uppskjuten skatt	-55	49
Summa skatt på årets resultat	-55	49
Redovisat resultat före skatt	-632	2 420
Skatt enligt gällande skattesats	139	-532
Skatteeffekt av:		
Ej avdragsgilla kostnader/skattefria intäkter	-90	-10
Justering skatt föregående år	-154	-8
Utdelning	49	596
Uppskjuten skatt p.g.a. förvärv av kommanditbolag	-	-5
Uppskjuten skatt p.g.a. avyttring av kommanditbolag	0	7
Pensionsåtagande tryggade via kapitalförsäkring	1	1
Skatt på årets resultat i resultaträkningen	-55	49

NOT 11. Skatt på årets resultat, forts.

Fördelning av uppskjuten och aktuell skatt

Mkr	2014		2013	
	Underlag aktuell skatt	Uppskjuten skatt	Underlag aktuell skatt	Uppskjuten skatt
Resultat före skatt	-632	-	2 420	-
Skattemässigt avdragsgilla avskrivningar	1	-1	-30	30
Återläggning värdeminsk- ningsavdrag p.g.a. sålda fastigheter	37	-37	68	-68
Ej avdragsgilla kostnader/ skattefria intäkter	1 254	-845	-292	337
Utdelning	-221	-	-2 712	-
Pensionsåtagande tryggnad via kapitalförsäkring	-	-5	-	-5
Justerings skatt föregående år	-	698	-	36
Uppskjuten skatt p.g.a. av- yttring av kommanditbolag	-	-	-	-31
Uppskjuten skatt p.g.a. förvärv av kommanditbolag	-	0	-	23
Löpande skattemässigt resultat	439	-190	-546	322
Årets utnyttjande av underskottsavdrag	-439	439	546	-546
Skattepliktigt resultat	-	249	-	-224
Skatt på årets resultat i resultaträkningen		-55		49

NOT 12. Immateriella anläggningstillgångar

Immateriella anläggningstillgångar avser aktiverade kostnader för programvaror.

Mkr	2014-12-31	2013-12-31
Ingående anskaffningsvärde	33	36
Årets investeringar	3	2
Årets försäljningar/utrangeringar	-	-5
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	36	33
Ingående avskrivningar	-26	-28
Årets avskrivningar	-3	-3
Årets försäljningar/utrangeringar	-	5
Utgående ackumulerade avskrivningar	-29	-26
Bokfört värde vid årets slut	7	7

NOT 13. Materiella anläggningstillgångar

Förvaltningsfastigheter

Mkr	2014-12-31	2013-12-31
Ingående anskaffningsvärde	711	660
Årets investeringar	237	84
Investeringsmoms	-4	-
Årets utrangeringar	-	-33
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	944	711
Ingående avskrivningar	-55	-52
Årets avskrivningar	-12	-6
Årets återläggning utrangeringar	-	3
Utgående ackumulerade avskrivningar	-67	-55
Bokfört värde byggnad	877	656

NOT 13. Materiella anläggningstillgångar, forts.

Mark

Mkr	2014-12-31	2013-12-31
Ingående anskaffningsvärde	237	237
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	237	237
Bokfört värde mark	237	237
Bokfört värde förvaltningsfastigheter vid årets slut	1 114	893

Verkligt värde på förvaltningsfastigheter uppgår till 1 833 Mkr (1 567).

Inventarier

Mkr	2014-12-31	2013-12-31
Ingående anskaffningsvärde	41	44
Årets investeringar	3	5
Årets försäljningar/utrangeringar	-	-8
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	44	41
Ingående avskrivningar	-26	-30
Årets avskrivningar	-5	-4
Årets försäljningar/utrangeringar	-	8
Utgående ackumulerade avskrivningar	-31	-26
Bokfört värde vid årets slut	13	15

NOT 14. Finansiella anläggningstillgångar

Andelar i dotterföretag

Mkr	2014-12-31	2013-12-31
Ingående anskaffningsvärde	8 204	8 182
Uttag/insättning eget kapital	-2	-481
Försäljning	0	0
Förvärv	-	503
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	8 202	8 204
Ingående nedskrivningar	-1 870	-1 340
Årets försäljning	0	0
Årets nedskrivning	-385	-539
Årets återförda nedskrivning	14	9
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-2 241	-1 870
Utgående bokfört värde	5 961	6 334

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:

%	2014	2013
Fordringar hos dotterföretag	2,82	3,59

Andra långfristiga värdepappersinnehav

Mkr	2014-12-31	2013-12-31
Ingående anskaffningsvärde	61	212
Årets investering	9	24
Årets försäljning	-2	-
Årets omvärdering	2	-
Omföring till kortfristig fordran	-	-175
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	70	61

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
Svensk 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	-
KB Myran nr 510	969666-6818	Göteborg	100	1	-
KB Myran nr 347	969614-6381	Göteborg	100	1	-
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	-
KB Myran nr 272	916775-5702	Göteborg	100	1	113
KB Myran nr 232	916774-6339	Göteborg	100	1	89
KB Gårda-Stampen	969646-4065	Göteborg	100	1	358
KB Myran nr 271	916775-5967	Göteborg	100	1	69
KB Myran nr 178	916614-5475	Göteborg	100	1	47
KB Myran nr 323	969678-0866	Göteborg	100	1	6
Helux Sibyllegatan 9 KB	969690-1710	Göteborg	100	1	-
Xuleh Rådmansbacken KB	969690-0878	Göteborg	100	1	-
Xuleh New York 1 KB	969690-0761	Göteborg	100	1	61
KB Myran nr 185	916564-2639	Göteborg	100	1	-
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	69
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	153
KB Myran nr 284	916775-5892	Göteborg	100	1	-
KB Myran nr 285	916775-5884	Göteborg	100	1	-
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	-
KB Myran nr 262	916644-2575	Göteborg	100	1	-
KB Myran nr 265	916644-2526	Göteborg	100	1	-
KB Myran nr 266	916644-2534	Göteborg	100	1	-
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

5 961

Wallenstam AB har under året sålt andelarna i KB Myran 322.
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	2014-12-31		2013-12-31	
	Tillgångar	Skulder	Tillgångar	Skulder
Långfristiga derivatinstrument				
Ränteswapkontrakt				
kassaflödessäkringar	27	-986	74	-229
Summa	27	-986	74	-229
Kortfristiga derivatinstrument				
Ränteswapkontrakt				
kassaflödessäkringar	-	-44	1	-3
Summa	-	-44	1	-3
Summa derivatinstrument	27	-1 030	75	-232

Mkr	2014-12-31	2013-12-31
Förfallostruktur finansiella derivatinstrument		
0–3 mån	21	1
3 mån–1 år	23	2
1–5 år	163	103
>5 år	796	51
Summa	1 003	157

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 2013-12-31	17 250 000	152 750 000	170 000 000	1 200 000	168 800 000	1,00
Återköp	-	-	-	1 800 000	-1 800 000	
Antal 2014-12-31	17 250 000	152 750 000	170 000 000	3 000 000	167 000 000	1,00

Aktiekapitalet i Wallenstam AB består av 17 250 000 A-aktier med tio röster vardera, samt 152 750 000 B-aktier med en röst vardera. På balansdagen uppgick antalet återköpta aktier till 3 000 000. Under 2014 har 1 800 000 aktier återköpts till en genomsnittkurs om 113,40 kr.

Föreslagen utdelning för verksamhetsåret 2014 uppgår till 2,25 per aktie (2,00).

NOT 21. Uppskjuten skatt

Mkr	2014-12-31	2013-12-31
Uppskjuten skatteskuld		
Skilnad bokförd/skattemässig avskrivning	-68	-76
Uppskjuten skattefordran		
Underskottsavdrag	208	458
Pensionsåtagande tryggade via kapitalförsäkring	8	7
Temporära skillnader derivat	221	34
Netto uppskjuten skattefordran/skuld	369	423

Samtliga underskott löper utan tidsbegränsning.

NOT 18. Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Mkr	2014-12-31	2013-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	-	3
Förutbetalda räntekostnader	1	14
Förutbetald drift	0	0
Upplupna intäkter	39	27
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	40	44

Av upplupen intäkt avser 12 Mkr (10) fordran mot koncernbolag.

NOT 19. Likvida medel

Mkr	2014-12-31	2013-12-31
Likvida medel	43	301
Checkräkningskredit/Beviljat belopp	600	400
Checkräkningskredit/Utnyttjad del	-17	-
Disponibelt belopp	583	400
Disponibel likviditet	626	701

NOT 22. Räntebärande skulder

Mkr	2014-12-31	2013-12-31
Långfristiga lån		
Räntebärande skulder	600	30
Kortfristiga lån		
Checkräkningskredit	17	-
Räntebärande skulder	7 072	7 965
Summa	7 689	7 995

NOT 22. Räntebärande skulder, forts.

Låneavtalens förfallostruktur	2014-12-31	2013-12-31
	Belopp, Mkr	Belopp, Mkr
0–3 mån	2 535	2 821
3 mån–1 år	4 554	5 144
1–2 år	-	30
2–3 år	600	-
Summa	7 689	7 995

Ränteförfallostruktur	2014-12-31		2013-12-31	
	Belopp, Mkr	Medel-ränta, %	Belopp, Mkr	Medel-ränta, %
0–3 mån	-1 254	-4,11	-1 103	-6,23
3 mån–1 år	888	1,27	1 213	2,60
1–2 år	300	3,21	630	1,67
2–3 år	800	2,79	850	3,56
3–4 år	500	2,99	600	3,02
4–5 år	530	3,05	500	2,99
5–6 år	1 000	2,66	530	3,05
6–7 år	1 100	3,10	800	2,98
7–8 år	1 500	2,48	1 000	3,26
8–9 år	1 475	2,71	1 400	2,53
>9 år	850	3,20	1 575	2,69
Summa	7 689	3,79	7 995	4,06

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 583 Mkr (400).

Vägda genomsnittliga räntesatser på lån med beaktande av redovisade derivatinstrument uppgick till:

%	2014	2013
Lån	3,7	4,6
Checkräkningskredit	1,8	2,1

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	2014-12-31	2013-12-31
Upplupna lönekostnader	34	31
Upplupna räntekostnader	34	43
Upplupna driftkostnader	1	7
Förutbetalda hyresintäkter	8	1
Upplupna administrationskostnader	6	5
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	83	87

NOT 24. Ställda säkerheter

Mkr	2014-12-31	2013-12-31
Fastighetsinteckningar	1 195	1 197
Interna reverser jämte fastighetsinteckningar	2 614	2 426
Pantsatt kapitalförsäkring	35	28
Summa ställda säkerheter	3 844	3 651

NOT 25. Ansvarsförbindelser

Borgensförbindelser för koncernbolag uppgår till 7 554 Mkr (8 686). Övriga ansvarsförbindelser avser komplementäransvar för kommanditbolagens externa skulder 46 Mkr (205) och Fastigo 2 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	2014	2013
Ej kassaflödespåverkande justeringsposter		
Upplupna ej inbetalda hyresintäkter	1	-1
Upplupna ej utbetalda driftkostnader	1	-
Upplupna ej utbetalda förvaltnings- och administrationskostnader	13	41
Avskrivning/Utrangering	20	43
Summa	35	83

NOT 27. Händelser efter balansdagen

Det har inte inträffat några väsentliga händelser efter balansdagen.

Resultat- och balansräkningar kommer att föreläggas årsstämman 28 april 2015.

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

Göteborg 12 mars 2015

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 12 mars 2015.

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 2014-01-01 – 2014-12-31. Bolagets årsredovisning och koncernredovisning ingår i den tryckta versionen av detta dokument *på sidorna 60-103*.

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 upprättat 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 2014 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 2014 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 2014-01-01 – 2014-12-31.

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

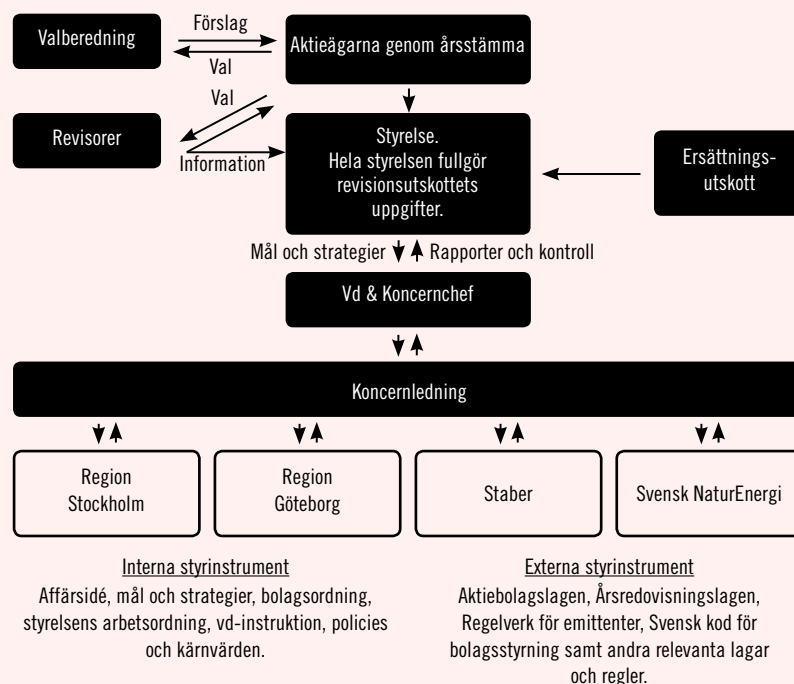
Jag tillstyrker att årsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter och verkställande direktören ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Göteborg den 12 mars 2015

Harald Jagner
Auktoriserad revisor

BOLAGSSTYRNINGSRAPPORT 2014

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 2014:

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

Wallenstamaktien är noterad på Nasdaq Stockholm, Large Cap. Antalet aktieägare i Wallenstam uppgick vid årets slut till 8 860 st. Wallenstams huvudaktieägare är Hans Wallenstam som med familj och bolag innehar cirka 23 % av kapitalet och 60 % av rösterna. Utländska aktieägars andel uppgick till 11 % av kapitalet och 6 % av rösterna.

De tio största aktieägarna stod för motsvarande cirka 47 % av kapitalet och 72 % av rösterna.

Wallenstams aktiekapital uppgick per den 31 december 2014 till 170 Mkr, fördelat på 17 250 000 A-aktier (tio röster per aktie) och 152 750 000 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 22 049 Mkr.

Av styrelsen antagen utdelningspolicy framgår att det redovisade resultatet i första hand ska återinvesteras i rörelsen för 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 att koncernens framtida utveckling ska ske med bibehållen finansiell styrka och fortsatt god handlingsfrihet. Det utdelningsbara beloppet ska dock 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 Göteborgs-Posten och Svenska Dagbladet. 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 29 april 2014 i Göteborg deltog/representerades 301 aktieägare. Dessa representerade cirka 53 % av antalet aktier och cirka 75 % av det totala antalet röster i bolaget. Vid årsstämman var styrelsen, vd, koncernledningen och bolagets revisor närvarande.

Följande beslut fattades av årsstämman 29 april 2014:

- fastställande av koncernens och moderbolagets resultat- och balansräkningar för 2013,
- utdelning om 2,00 kr per aktie för räkenskapsåret 2013,
- arvode till styrelsen om totalt 1 290 000 kr, varav 650 000 kr till styrelsens ordförande, 235 000 kr till vice ordförande och 135 000 kr vardera till övriga ledamöter. Beloppen inkluderar ersättning för utskottsarbete,
- ansvarsfrihet för vd och styrelse,
- omval styrelseledamöterna Christer Villard, Agneta Wallenstam, Anders Berntsson, Erik Åsbrink och Ulrica Jansson Messing. Christer Villard omvaldes till styrelsens ordförande,
- val av Harald Jagner som revisor samt Pernilla Lihnell som revisorssuppleant, båda vid Deloitte AB,
- fastställande av riktlinjer för ersättning till ledande befattningshavare, och
- bemyndigande för styrelsen att besluta om förvärv och överlåtelse av egna aktier.

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. Enligt den princip som årsstämman beslutat om ingår i valberedningen styrelsens ordförande samt en till två personer som representerar bolagets största aktieägare. Dessa personer ska gemensamt utse ytterligare en person till ordförande i valberedningen. För det fall en ledamot skulle avgå i förtid ska kvarvarande ledamöter vid behov utse en ny ledamot enligt denna princip, att ingå i valberedningen fram till dess att ny valberedning utses.

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 har inför årsstämman 2014 hållit två protokollförda möten där samtliga frågor som åligger valberedningen att behandla enligt Koden har behandlats. 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. Generellt gäller att styrelsen behandlar frågor av väsentlig betydelse för koncernen 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 med högst lika många suppleanter. Det finns inga bestämmelser i bolagsordningen om tillsättande och entledigande av styrelseledamöter samt om ändring av bolagsordningen. Styrelsens ledamöter väljs årligen på årsstämman för tiden intill slutet av nästa årsstämma.

Under 2014 har Wallenstams styrelse bestått av fem stämmodvalda ledamöter utan suppleanter. Presentation av ledamöterna finns [på sidan 14](#). Vd ingår inte i styrelsen. Styrelsen konstituerade sig den 29 april 2014 och valde då Ulrica Jansson Messing som vice ordförande till nästa årsstämma.

STYRELSENS UPPGIFTER

Namn	Funktion	Invald	Närvaro styrelse-möten	Närvaro revisions-utskotts-möten	Närvaro ersättnings-utskotts-möten	Oberoende*
Christer Villard	Ordförande	1995	6/6	3/3	2/2	Ja
Ulrica Jansson Messing	Vice ordf.	2008	5/6	2/3	2/2	Ja
Anders Berntsson	Ledamot	1997	6/6	3/3		Nej
Erik Åsbrink	Ledamot	2000	5/6	2/3		Ja
Agneta Wallenstam	Ledamot	2010	6/6	3/3		Nej

* Med oberoende avses oberoende i förhållande till bolaget, bolagsledningen och bolagets större aktieägare med utgångspunkt från bestämmelser i Koden.

STYRELSENS ÅRSPLANERING UTÖVER STÅENDE PUNKTER

Såsom investeringsbeslut, lägesrapport, pågående projekt, förvaltning, likviditet och finansiering.

Februari

- Årsbokslut
- Ersättningsfrågor
- Förberedelser inför årsstämma
- Revisionsfrågor
- Utvärdering av internrevision
- Beslutsfrågor

April

- Inför årsstämman
- Resultatuppföljning
- Beslutsfrågor
- Konstituerande styrelsemöte

Juni

- Beslutsfrågor

JAN

FEB

MAR

APR

MAJ

JUN

JUL

AUG

SEP

OKT

NOV

DEC

September

- Strategi och planer
- Revisionsfrågor
- Resultatuppföljning
- Beslutsfrågor

December

- Budget
- Policies
- Utvärdering av vd:s arbete
- Utvärdering av styrelsens arbete
- Revisionsfrågor
- Resultatuppföljning
- Beslutsfrågor

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.

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 2014 har styrelsen, utöver löpande kontakter, haft sex protokollförda möten. Styrelsen är beslutsför om mer än hälften av ledamöterna är närvarande. Styrelseordförande ska se till att styrelsen sammanträder när så behövs, med beaktande av att styrelsesammanträden ska hållas regelbundet, normalt fem gånger per år.

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

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 två protokollförda möten under 2014 där ovanstående frågor har behandlats.

Revisionsutskott

Styrelsen har prövat frågan om inrättande av ett 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 2014 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, vice vd med ansvar för affärsområde Stockholm, vice vd med ansvar för affärsområde Göteborg, vice vd med ansvar för affärsområde Svensk NaturEnergi, finansdirektören, kommunikations- och HR-direktören samt bolagets CFO och IR-ansvarig. Wallenstams koncernledning presenteras [på sidan 16](#). 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. Investeringsrapporter följs upp löpande.

Ersättning till vd och koncernledning

Riktlinjer för lön, bonus och annan ersättning till bolagets ledande befattningshavare beslutas av årsstämman. Följande riktlinjer, som omfattar vd och andra personer i bolagets ledning, beslutades av årsstämman 2014:

- 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 bl.a. underlättat 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 ovan ska inte vara pensionsgrundande.
- Ledande befattningshavare kan erbjudas incitament i form av s.k. 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 uppsägningsstiden, får inte överstiga 24 månadslöner.

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

EXTERNA REVISORER

Wallenstams revisorer väljs årligen av årsstämman. Vid årsstämman 2014 valdes Harald Jagner samt Pernilla Lihnell, båda vid Deloitte AB, till revisor respektive revisorssuppleant till och med utgången av årsstämman 2015.

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 en tillfredställande 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 samt
- att bolaget efterlever tillämpliga lagar och förordningar.

Bolaget använder i sitt arbete det etablerade ramverket "COSO" (Internal Control – Integrated Framework).

Kontrollmiljö

Kontrollmiljön är grunden för den interna kontrollen avseende den finansiella rapporteringen. 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. Av styrelsen antagna policies, 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. Härtill kan även nämnas årlig rapportering från revisorernas granskning. 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.

Riskbedömning och kontrollaktiviteter

Wallenstams koncernledning genomför årligen en genomgång och utvärdering av frågan om hantering av risker och fel i den finansiella rapporteringen. Styrelsen behandlar därefter utfallet av denna process för riskbedömning och riskhantering i syfte att säkerställa att samtliga väsentliga områden omfattas. Styrelsen, i egenskap av revisionsutskott, stämmer av riskbedömningen med bolagets revisorer och fastställer även inriktning och 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

Särskild vikt läggs vid att utforma kontroller för att förebygga och upptäcka brister inom ovanstående områden. 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 affärsområden. Via Wallenstams intranät hålls medarbetarna vidare uppdaterade om antagna policies, riktlinjer, instruktioner och manualer.

Information och marknadsavdelningen ansvarar för den externa informationsgivningen. Arbeta bedrivs efter principen om löpande och korrekt informationsgivning i enlighet med Nasdaq Stockholms regelverk för emittenter.

Uppföljning

Bolagets koncernledning utvärderar löpande den interna kontrollen. Detta sker framför allt genom egna analyser samt genom att ta del av ekonomiavdelningens arbete. Styrelsen erhåller därefter kvartalsrapporter med ekonomiskt utfall inklusive 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.

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 räkenskapsåret 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. Rapporten är upprättad i enlighet med Kodex, aktiebolagslagen och årsredovisningslagen. Det innebär att rapporten begränsas till en beskrivning av hur den interna kontrollen avseende den finansiella rapporteringen är organiserad.

Göteborg den 12 mars 2015

Christer Villard
Styrelseordförande

Anders Berntsson
Styrelseledamot

Agneta Wallenstam
Styrelseledamot

Ulrica Jansson Messing
Vice ordförande

Erik Åsbrink
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 2014-01-01 – 2014-12-31, som ingår i den tryckta versionen av detta dokument på sidorna 105-109, 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 12 mars 2015

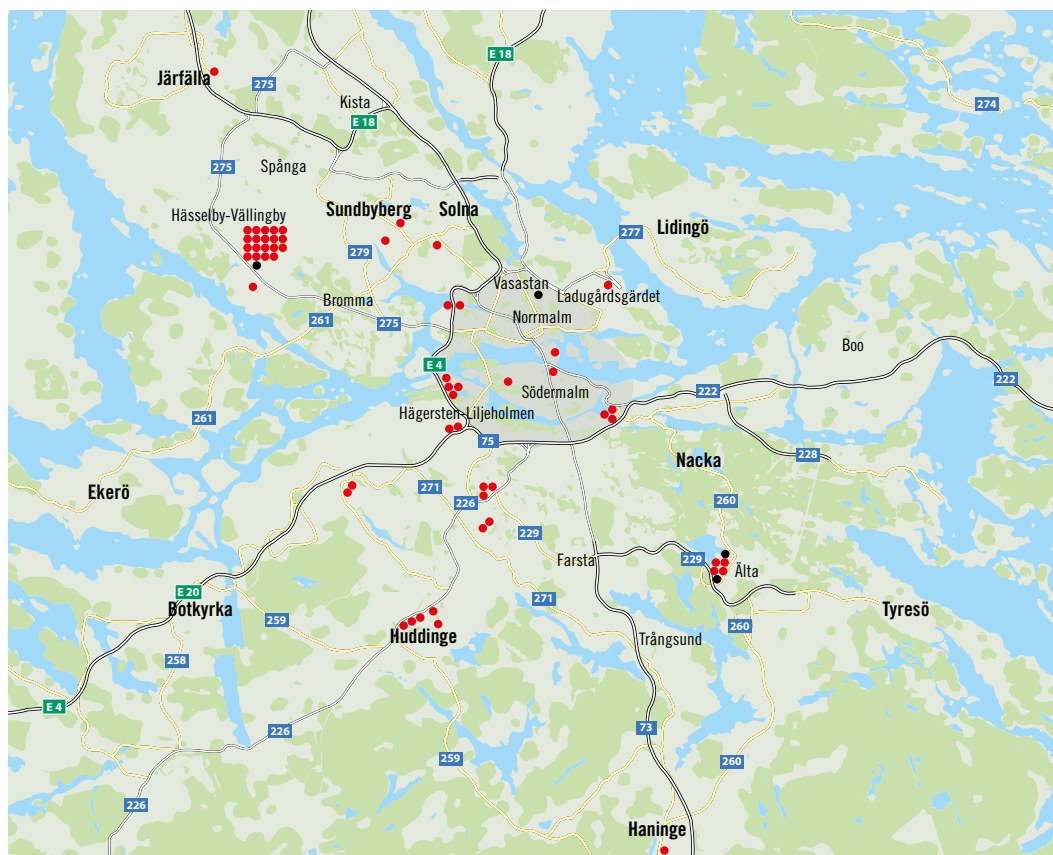
Harald Jagner
Auktoriserad revisor

FASTIGHETSFÖRTECKNING STOCKHOLM

• = Bostadsfastigheter • = Kommersiella fastigheter

Fastighets- beteckning	Adress	Byggår/Om- byggnadsår	Bostad kvm	Kontor kvm	Butik kvm	Industri/ Lager kvm	Utbild- ning kvm	Övrigt kvm	Summa kvm	Tax. värde, Kkr	Tomt- rätt	Antal lägen- heter
Barkarbystaden												
• Barkarby 2:28*	Barkarbyvägen 42-52, 42A-42B, 44A-44C / Gripengatan 1-7 / Karlslundavägen 4-8, 8A / Stora torget 1-3, 1A-1B, 2, 2A-2B	2014	11 794						11 794			182
Blackeberg												
• Islänningen 1	Holbergsgatan 82-84	1951	2 548		196				2 744	32 751	2021	84
Gamla Stan												
• Europa 10	Köpmangatan 2 / Köpmantorget 10	1929/1940	373	14	32				419	11 128		11
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			4 402	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						8 216	222 800	2014	135
• Skärgårdsbåten 2	Fendergatan 2-4	2009	3 380						3 380	99 387	2018	49
• Svallvägen 1	Fartygsgatan 12-18 / Rorgångargatan 22-28 / Vävar Johans gata 29-37	2007	11 734						11 734	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			13 046	185 200		196
Högdalen												
• Brukslaven 2	Skebokvarnsvägen 163-171	1955	4 752			19		88	4 859	61 091	2014	81
• Nockteglät 3	Sjösavägen 21-31	1953	2 569	88				156	2 813	35 254	2023	45
Huddinge												
• Kansliet 2	Kansliigränd 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			1 432	44 541		22
• Klinten 18	Gamla Södertäljevägen 135 / Klintvägen 9-11	1982	1 217	470		8			1 695			23
• Paragrafen 7	Arrendatorsvägen 2A-2B, 4A-4B, 6A-6B	1949	2 970	167		112			3 249	36 333		54
• Rödbetan 10	Ekedalsvägen 18 / Kvarnbergsvägen 72-74 / Sturevägen 29-31	1987	1 739	120					1 859	20 177		30
• Runan 1	Drakvägen 2 / Gymnasievägen 2 / Kvarnbergssplan 2-18	1960	10 291	275	1 313	36			11 915	238 323		194
• Udden 8	Fullerstatorget 2-10, 17-19	1952	2 667	1 087	1 265	137			5 156	48 400		42
Kungsholmen												
• Förtjusingen 1	Franzéngsgatan 14-18 / Hornsbergs strand 27A-27C / Nordenflychtsvägen 76-78	2011	9 896		240	68			10 204	324 134	2019	138
• Glädjen 14	Franzéngsgatan 10 / Hornsbergs strand 19-25	2012	9 029			39			9 068	302 000	2019	129
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												
• Hålslaget 2	Ullångergatan 5	1953	3 840	51		61		6	3 958	50 834	2022	71
• Hålslaget 3	Ullångergatan 7-19	1953	3 020	201		113			3 334	38 900	2022	49
• Hängmappen 1	Multrågatan 34-50	1953	4 033	238		78			4 349	54 373	2021	59
• Kontot 1	Multrågatan 19-25, 29A	1958	11 479	39	124				11 642	148 269	2017	144
• Kontot 2	Multrågatan 27A-27E, 29	2007	5 009						5 009	21 411	2016	73
• Kortregistret 2	Multrågatan 88-106	1953	4 039	251		115			4 405	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	3 814	118	812	27			4 771	53 404	2021	63
• Kulspetspennan 1	Nordingrågatan 2-20, 20A-20B	1953	5 481	36		197			5 714	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			3 031	37 840	2015	54
• Kundregistret 5	Multrågatan 130-156 / Ångermannagatan 123-125	1953	6 784	128	286	212			7 410	87 043	2015	108
• Kundregistret 6	Ångermannagatan 109-121	1953	2 803		64	156			3 023	37 035	2015	56
• Räknemaskinen 2	Gudmundrågatan 1-3, 2-10 / Solleftegatan 15-17	1952/1993	3 739	325	268	119			4 451	49 432	2021	58
• Räknatabellen 3	Gudmundrågatan 12 / Långseleringen 5	1953		58	307	78	1 087		1 530		2021	
• Samlingspärmen 2	Multrågatan 31-39	1953	1 979	122	87	2			2 190	26 092	2021	35

* Etappvis färdigställande, uppgifterna avser hittills inflyttade antal kvm och lägenheter.



- = Bostadsfastigheter
- = Kommersiella fastigheter

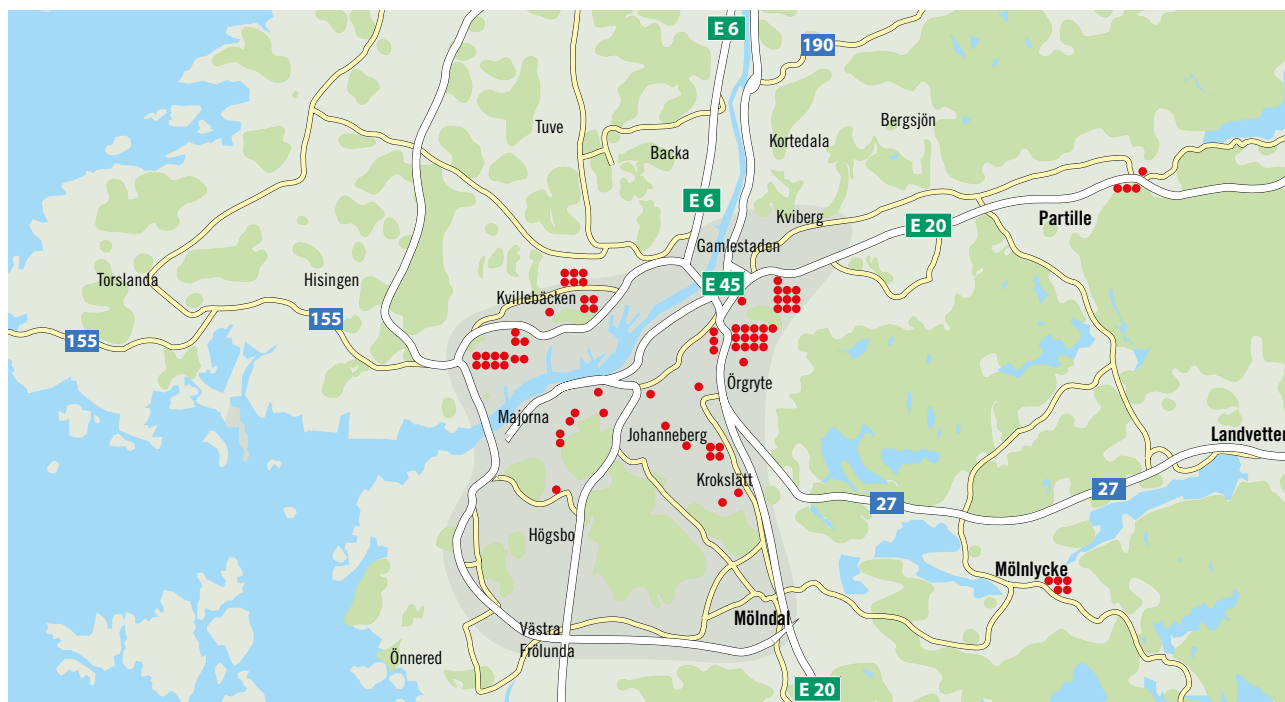
MARK
Markbeteckning
Domarudden 1
Maren 1:14
Maren 1:15
Sala Backe 1:1
Sicklaön 368:2
Stora Sjöfallet 3
Älta 10:62

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
• Skrivmaskinen 4	Multrågatan 6-32	1952	5 889	83		279		17	6 268	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
• Tabulatorn 3	Håsjögränd 2	1958	2 779		74	10		88	2 951	36 070	2018	35
Södermalm												
• Pålen 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	Högklintavägen 9-11	1966	2 632	514		153			3 299	45 134		37
• Lärkan 14	Kolonivägen 2-4 / Skogsbacken 1-3 / Tulegatan 8-14 / Ängsstigen 1-7	1964	9 446	1 088	1 422	3 494	1 299	112	16 861	186 800		155
Älta												
• Älta 14:104	Stensövägen 2-8	2011	4 217						4 217	75 504		73
• Älta 19:1	Oxelvägen 42	1968		1 497	1 283	908		1 424	5 112	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						1 003	1 003	6 424		
• Älta 25:1	Oxelvägen 26-40	1966	12 598	135		523		16	13 272	124 471		163
• Älta 27:3	Ältavägen 202	1993	4 711	401	534	94			5 740	67 922		73
Örby												
• Kolvringen 1	Rävnäsavägen 79-83	1951	672						860	8 282		8
• Sökarlyktan 1	Rävnäsavägen 57-63	1951	960			609			1 174	11 305		16
• Trafikmärket 1	Rävnäsavägen 69-77	1951	1 252	50					1 509	14 532		20
Östermalm												
• Sälgen 2	Birger Jarlsgatan 64, 64A-64B / Rådmansgatan 24	1927/2007		3 614	110			833	4 557	146 907		
Totalt			265 726	13 493	10 477	9 719	2 386	4 036	305 837	4 401 599		4 182

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	Öhrnberg & Svahn
• Lorensberg 15:3	Lennart Torstenssonsgatan 6-8	1929/1993					2 100		2 100				Göteborgs Universitet
• Lorensberg 43:1	Kungsportsavenyen 1 / Parkgatan 29 / Storgatan 30 / Teatergatan 2	1883	553	2 190	1 486			10	4 239	96 663		10	Viljagruppen
• Lorensberg 44:2	Kungsportsavenyen 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	Kungsportsavenyen 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 / Kungsportsavenyen 21-25 / Teatergatan 22-26	1941	5 645	1 742	3 187	484		3 394	14 452	262 800		62	Lindex
• Lorensberg 53:1	Kungsportsavenyen 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			Mindset
• Lorensberg 53:5	Kristinelundsgatan 14 / Lorensbergsgatan 7	1920/1984	1 179		540				1 719	31 540		13	Göteborgs Natktiv
• Lorensberg 53:6	Kristinelundsgatan 12 / Kungsportsavenyen 22	1929		753	574			403	1 730	39 984			Opalen Fastighets- Förvaltning AB
• Lorensberg 55:14	Engelbrektskatan 34AA-34AB, 34B-34C / Lorensbergs- gatan 18-20 / Södra Vägen 29	1936/2000	5 325	359	1 176	213		617	7 690	157 405		71	
• Lorensberg 56:8	Engelbrektskatan 32 / Kungsportsavenyen 32-34 / Lorensbergsgatan 17-19	1962/1966	1 081	4 711	1 656	157		700	8 305	170 320		10	Swedbank
• Lorensberg 57:8	Engelbrektskatan 30 / Kungsportsavenyen 29-37 / Teatergatan 30-38	1962	3 227	5 600	4 460	385		320	13 992	339 889		27	Västsvenska Turistrådet
• Lorensberg 58:6	Chalmersgatan 26 / Engelbrektskatan 26-28 / Teatergatan 25	1929	1 565	4 172	402	55			6 194	113 800		14	Montell & Partners Nordic
• 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	Vittragnymnasiet
• Vasastaden 9:7	Bellmansgatan 13 / Vasagatan 14	1929/1990	2 079						2 079				
Gamlestaden													
• Gamlestaden 740:22	Marieholmsgatan 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			Max Matthiessen
• Gårda 18:22	Drakegatan 5	1989		3 457		101		1 250	4 808	50 200			Göteborg Energi
• 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			Kunskapsskolan
• Gårda 46:9	Södra Gubberogatan 4-8, 18-20	1936/1988		13 132		651		5 315	19 098	127 283			Försäkrings- kassan
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 Askklunds gata 25	1967/1998		2 098	1 165				3 263	13 627			Office Depot Svenska
• 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	Kungsportsplatsen 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 konditor
• Inom Vallgraven 16:24	Korsgatan 3	1885		1 121	225	94		382	1 822	29 200			Citykirurgen i Göteborg
• 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



• = Bostadsfastigheter

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
• Inom Vallgraven 20:18	Korsgatan 14-18 / Kungsgatan 42-44 / Kyrkogatan 15-19	1810/1987		4 733	4 157	81			8 971	288 000			KappAhl Sverige
• Inom Vallgraven 20:9	Kungsgatan 52 / Östra Hamngatan 39	1864/2008			1 767				1 767	85 400			Zara
• Inom Vallgraven 21:10	Kungsgatan 59 / Östra Hamngatan 41-43	1804/1998		1 568	503	8			2 079	68 000			Citat
• Inom Vallgraven 21:11	Vallgatan 42 / Östra Hamngatan 45	1929		2 142	332				2 474	54 000			Kronans Drog-handel Apotek
• 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 / Kungssportsplatsen 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			Grandpa
• 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			Tengbomgruppen
• 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			Billfinger
• Inom Vallgraven 55:1	Drottninggatan 2 / Ekelundsgatan 2 / Magasinsgatan 1 / Otterhällegatan 2	1850/2002		2 861	416	84			3 361	44 200			Feelgood Företagshälsövärd
• 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		Länsstyrelsen
• Inom Vallgraven 60:10	Ekelundsgatan 9-11 / Kungsgatan 20-22 / Käppslängare-liden 2 / Otterhällegatan 8	1964		4 573	1 357			1 224	7 154	88 200			Eitel 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



• = 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
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
• 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
• Masthugget 10:19	Andra Långgatan 27 / Värmlands- gatan 16, 16A-16B	1962/2009	1 256		284				1 540	34 366		19	
• Masthugget 10:20	Första Långgatan 24-26 / Värmlandsgatan 14	1962/1991		6 709	467	126			7 302	73 000			BDO Göteborg
• 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 / Framnåsgatan 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 / Helmutsrogatan 7A-7B	1950/1994	1 761			122			1 883	24 074		33	
• Krokslätt 21:3	Helmutsrogatan 9 / Milpålegatan 3, 3A-3C	1950/1994	1 506			126			1 632	21 581		20	
Kvillebäcken													
• Brämaregården 42:11	Godemansgatan 2 / Hjalmar Brantingsgatan 5, 5A-5D	1942	782		266	75			1 123	9 137		14	
• Brämaregården 42:12	Hjalmar Brantingsgatan 7, 7A-7D / Lantmätaregatan 5	1979	821		221	70			1 112	9 420		15	
• Brämaregården 44:11	Hjalmar Brantingsgatan 9 / Lantmätaregatan 2-6	1979	2 792		291	122			3 205	32 792		39	
• 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 / Vårbrodsgatan 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 / Tiilburygatan 2A-2D / Vårbrodsgatan 7	1943/1984	766			50			816	7 275		14	

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
• Lindholmen 1:21	Polstjärnegatan 6	1955				11 147		1 350	12 497	27 230			Landsarkivet i Göteborg
• Lindholmen 5:1	Polstjärnegatan 8, 8A	1968			260	11 250			11 510	15 532			Göteborgs Kommun
• 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	
• 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 37:10	Solrosgatan 6A-6C	1936/1978	916						916	13 600		21	
• Källtorp 47:23	Virginsgatan 12	1939	225					40	265	3 348		5	
• Källtorp 47:24	Virginsgatan 10	1939	180						180	2 635		4	
• Källtorp 47:25	Virginsgatan 8	1939	228						228	3 328		5	
• Källtorp 56:8	Björcksgatan 74 / Forsstenagatan 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	
• Torp 24:4	Anders Zornsgatan 21A-21E	1945/1986	1 870	16		63		35	1 984	28 378	2025	30	
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 69:3	Norra Gubberogatan 5	1939	1 684						1 684	24 600		28	
• Gårda 69:4	Norra Gubberogatan 7	1939	1 504	43	64				1 611	22 818		24	
• Gårda 69:5	Norra Gubberogatan 9	1939	1 687						1 687	24 800		28	
• Gårda 69:6	Norra Gubberogatan 11	1939	1 665						1 665	24 600		28	
• Gårda 69:15	Lagerströmsplatsen 4 / Norra Gubberogatan 23B	1939	2 534	178	120	21			2 853	39 459		41	
• 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 Johans- gatan 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		34	46			663	8 781		12	
• Olskroken 11:8	Övre Olskroksgatan 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	
• 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 / Stenklevsgatan 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	
Mölnidalsvägen													
• Krokslätt 20:6	Mölnidalsvägen 81	1932/2000		2 540		251	600		3 391	28 400			Schneider Electric
• Krokslätt 154:6	Ebbe Lieberathsgatan 6 / Fredriksdalsgatan 2 / Mölnidalsvägen 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	

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
• 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 Drog- handel 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	Lindex Sverige
• Hönekulla 1:157	Längenäsvägen 9A-9B, 11 / Rörsvängen 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	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	Rådavägen 2	1966/1994					1 850		1 850				Pixbo Montessoriskola
Partille & Jonsered													
• Manered 5:3	Höghallsvägen 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	
• 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	
Rambergssåden													
• Bråmaregården 7:12	Jägaregatan 2A-2C / Neptunusgatan 13	1946	1 031			30			1 061	10 914		17	
• Bråmaregården 15:17	Väderkvarnsgatan 11A-11C	1938/1991	1 012	50		10			1 072	11 709		17	
• Bråmaregården 19:2	Jägaregatan 9A-9C / Tunnbindaregatan 1	1930/1975	1 032						1 032	10 296		19	
• Bråmaregården 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			Kronofogde- myndigheten
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			212 570	195 188	93 036	69 873	32 849	76 920	680 436	8 130 732		3 233	

MARK

Markbeteckning

Almekärr 2:10
Bråmaregården 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
Kvillebäcken 3:1
Kärre 2:11
Kärre 26:5
Mölnlycke 2:1
Pixbo 1:20
Skår 57:14
Släps-Hagen 1:29
Solsten 1:115
Solsten 1:126
Stallbacken 5
Stallbacken 7
Stallbacken 9
Stårtered 1:22
Älvsborg 755:505

FASTIGHETSFÖRTECKNING HELSINGBORG

• = Bostadsfastigheter

Fastighets- beteckning	Adress	Byggår/ Om- byggnadsår	Bostad kvm	Kontor kvm	Butik kvm	Industri/ Lager kvm	Utbild- ning kvm	Övrigt kvm	Summa kvm	Tax. värde, Kkr	Tomt- rätt	Antal lägen- heter
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 / Hälsövägen 1 / Pålsövägen 1	1961/1990	4 302	1 393	427	213	170		6 505	85 894		46
Tågaborg												
• Vildvinet 3	Erik Dahlbergs gata 34A-34D / Pålsjövägen 21A-21C	1952/	4 289			225			4 514	44 482		65
• Vildvinet 4	Erik Dahlbergs gata 34E-34H / Flemminggatan 14 / Pålsjövägen 21D-21F	1952/	4 292			351		140	4 783	45 327		65
Totalt			15 471	1 415	1 408	932	170	1 311	20 707	233 049		207

MARK

Markbeteckning

Landån 5

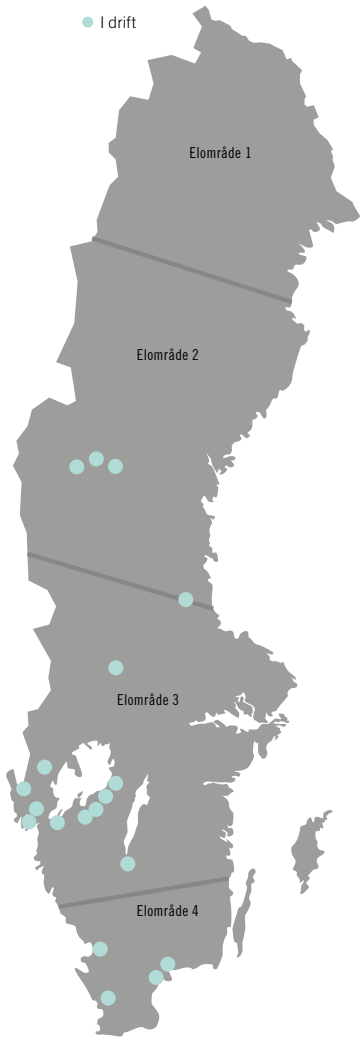
Landån 6

Skäran 1

Vildvinet 1

VINDKRAFT

Namn	Plats	Antal verk	Effekt MW
Dan Carlsson	Rålåda, 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	Järmonderöd, 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



FASTIGHETSBESTÅNDET

HELA WALLENSTAMKONCERNEN

	Bostad kvm	Kontor kvm	Butik kvm	Industri/ lager kvm	Utbildning kvm	Övrigt kvm	Summa kvm	Totalt taxerings- värde, Kkr	Antal lägenheter
Totalt Wallenstamkoncernen	493 767	210 096	104 921	80 524	35 405	82 267	1 006 980	12 765 380	7 622

FASTIGHETSFÖRVÄRV UNDER 2014

Fastighetsbeteckning
Mark
Järnet 11, Tyresö
Uppsala Sala Backe 1:1
Göteborg Älvsborg 755:505

FASTIGHETSFÖRSÄLJNINGAR UNDER 2014

Fastighetsbeteckning	Adress	Byggår/ ombyggnadsår	Bostad kvm	Kontor kvm	Butik kvm	Industri/ Lager kvm	Utbildning kvm	Övrigt kvm	Summa kvm
Göteborg									
Krokslätt 34:13	Mölnadalsv. 91-93, Varbergsgatan 2A-C	1950/1988	-	10 905	1 100	851	-	3 157	16 013
Krokslätt 148:13	Mölnadalsvägen 40-42	1952	-	2 581	-	616	-	-	3 197
Krokslätt 149:10	Mölnadalsvägen 36-38	1952/1998	-	6 580	348	-	-	1 000	7 928
Skår 57:14	Gamla Almedalsvägen 1-51	1929	-	8 147	-	489	-	-	8 636
Källtorp 40:1	Råstensgatan 6	1936/1974	934	-	81	-	-	-	1 015
Källtorp 47:13	Virginsgatan 20	1939	644	45	-	-	-	67	756
Högsbo 2:2*									
Stockholm									
Orminge 40:1	Örnövägen 20-34	1971	10 123	-	60	9	-	80	10 272
Orminge 40:2	Örnövägen 10-18	1970	6 617	-	-	-	-	-	6 617
Orminge 48:1	Utvägen 8-28	1967	10 180	82	-	-	-	55	10 317
Ceremonien 3	Backskåran 3-7, Gubbkärrsvägen 29	1950	9 055	79	-	216	530	5	9 885
Cepheus 7	Kindstugatan 16	1929/1940	238	155	-	-	-	-	393
Kattryggen 22	Brännkyrkagatan 44	1929/1995	1 284	-	-	150	-	-	1 434
Traktören 5	Tusbystråket 6-10, Oppegårdsstråket 5-9, Tingsvägen 27-31	1971	25 670	180	3 709	153	313	3 540	33 565
Briggen 1	Fregattvägen 62-70, 56-58	1940/1999	1 356	55	-	16	-	-	1 427
Skonerten 1	Fregattvägen 62-70, 56-58	1940/1999	690	58	-	65	-	-	813
Runan 5	Solfagravvägen 1, 3, 5, 7, 9, 11, 13, 15, 17, Runvägen 1, 3, 5	1960	9 319	53	-	217	-	-	9 589
Totalt			76 110	28 920	5 298	2 782	843	7 904	121 857

* Avser mark.

FÄRDIGSTÄLLD NYPRODUKTION UNDER 2014

Fastighetsbeteckning	Adress	Byggår/ ombyggnadsår	Bostad kvm	Kontor kvm	Butik kvm	Industri/ Lager kvm	Utbildning kvm	Övrigt kvm	Summa kvm
Göteborg									
Majorna 303:329	Amiralitetsgatan 2A-2B, 4-8 / Bangatan 21-39 / Djurgårdsgatan 26-40	2014	3 168	-	-	-	-	-	3 168
Vildvinet 3, 4	Tillförd yta Erik Dahlbergs gata 34A-34H / Flemminggatan 14 / Pålsjögatan 21A-21F	2014	1 217	-	-	-	-	-	1 217
Till- och ombyggnation befintliga fastigheter, förändring yta netto		2014	-1 525	-	-	-	-	13 418	11 893
Stockholm									
Barkarby 2:28**	Barkarbyvägen 42-52, 42A-42B, 44A-44C / Gripengatan 1-7 / Karlslundavägen 4-8, 8A / Stora torget 1-3, 1A-1B, 2, 2A-2B	2014	11 794	-	-	-	-	-	11 794
Totalt			14 654	-	-	-	-	13 418	28 072

** Successiv inflyttning under 2014, färdigställs slutligt under 2015.

GRI

Wallenstams hållbarhetsarbete redovisas på årsbasis som en del i årsredovisningen sedan flera år tillbaka. Från och med 2010 redovisas det även enligt nivå C i GRI:s riktlinjer. Redovisningen beskriver hur Wallenstamskoncernen arbetat med hållbarhetsfrågor under 2014.

Tabellen nedan anger vad som redovisas och var informationen återfinns. Utgångspunkt för redovisningen är vår affärsprocess och väsentlighet har bedömts utifrån intressenter som inkluderas i denna. Prioriteringen har utgått från att redogöra för samtliga kärnindikatorer som varit möjliga att redovisa

och tilläggsfaktorer som bedömts möjliga och relevanta. Inga väsentliga förändringar i avgränsningen har skett. Väsentlighet definieras utifrån påverkan på ekonomiska, sociala och miljömässiga aspekter på verksamheten och dess intressenter. Redovisningen har ej granskats av extern part.

GRI-REFERENSER	REDOVISNING	SIDA
1 Strategi och analys		
1.1 VD har ordet	R	8-10, 12-13
2 Organisationsprofil		
2.1 Organisationens namn	R	Baksida
2.2 De viktigaste varumärkena, produkterna och/eller tjänsterna	R	Se flik
2.3 Organisationsstruktur, enheter, affärsområden, dotterbolag m m	R	30, 100
2.4 Lokalisering av huvudkontor	R	72
2.5 Verksamhetsländer	R	Se flik
2.6 Ågarstruktur och företagsform	R	18-20
2.7 Marknader	R	Se flik, 36-38, 40-43
2.8 Organisationens storlek	R	Se flik, 1, 29, 60, 66-69
2.9 Väsentliga förändringar under perioden	R	Se flik, 60-65
2.10 Mottagna utmärkelser och priser	R	Se flik, 6, 29, 61
3 Information om redovisningen		
3.1 Redovisningsperiod	R	120
3.2 Tidpunkt för senaste redovisningen	R	120
3.3 Redovisningscykel	R	120
3.4 Kontaktperson angående redovisningen och dess innehåll	R	31
3.5 Process för att ta fram redovisningens innehåll	R	120
3.6 Redovisningens avgränsningar	R	120
3.7 Särskilda begränsningar	R*	
3.8 Princip för redovisningen	R*	
3.9 Mätmetoder och beräkningsunderlag	R*	
3.10 Förklaring till förändring av tidigare angiven information	ER*	
3.11 Väsentliga förändringar	R	120
3.12 GRI-Index	R*	120
3.13 Bestyrkande	R	120
4 Styrning, åtaganden och intressentrelationer		
4.1 Bolagsstyrning	R	105
4.2 Styrelseordförandes ställning	R	12-13
4.3 Antal oberoende, ej verkställande styrelseledamöter	R	106
4.4 Möjligheter för aktieägare och anställda att komma med rekommendationer	R*	105-109
4.5 Koppling ersättningar och resultat	R	82-83, 105-109
4.6 Processer för styrelsen att undvika intressekonflikt	R*	12-13
4.7 Styrelsens kompetens kring ekonomiska, miljömässiga och sociala aspekter	R*	14-15, 105-109
4.8 Organisations riktlinjer och principer	R	2-3, 6-7, 29-34, 39
4.9 Styrelsens rutiner för att utvärdera organisationens arbete	R	12-13, 105-109
4.10 Processer för att utvärdera styrelsens arbete, särskilt avseende hållbarhet	R*	12-13
4.12 Externa principer och initiativ som bolaget anslutit sig till eller stödjer	R	31-32
4.13 Medlemskap i organisationer	R*	
4.14 Organisationens intressenter	R	31, 39
4.15 Tillvägagångssätt för att identifiera intressenter	R	39
4.16 Typ av dialog med intressenter	R*	
5 Hållbarhetsstyrning och resultatindikatorer		
EC EKONOMISKA INDIKATORER		
EC1 (K) Direkt ekonomiskt värde	R	66-69, 82-83
EC2 (K) Ekonomiska konsekvenser till följd av klimatförändringar	RE*	
EC3 (K) Pensioner och andra förmånsplaner	R	82-83
EC4 (K) Ekonomiskt stöd från offentliga organ	RE*	
EC6 (K) Riktlinjer kring lokala leverantörer	RE*	
EC7 (K) Riktlinjer kring lokala anställningar	RE*	
EC8 (K) Utveckling av samhällets infrastruktur och utbud	R*	

GRI-REFERENSER	REDOVISNING	SIDA
EN MILJÖMÄSSIGA RESULTATINDIKATORER		
EN1 (K) Materialanvändning	RE*	
EN2 (K) Återvunnet material	RE*	
EN3 (K) Direkt energianvändning	R	32
EN4 (K) Indirekt energianvändning	R	32
EN5 (T) Minskad energianvändning	R	31-33
EN6 (T) Initiativ för att tillhandahålla energieffektiva produkter och tjänster	R	31-33
EN8 (K) Vattenanvändning	R	32-33
EN12 (K) Påverkan på biologisk mångfald	RE*	
EN18 (T) Initiativ för och resultat från arbetet med att minska utsläppen växthusgaser	R	31-33
EN19 (K) Utsläpp av ozonnedbrytande ämnen i vikt	ER*	
EN20 (K) NO _x , SO _x samt andra väsentliga luftföroreningar	ER*	
EN21 (K) Totalt utsläpp till vatten per recipient	ER*	
EN22 (K) Avfallsvikt och hantering	RE*	
EN23 (K) Väsentligt spill	RE*	
EN26 (K) Åtgärder för att minska miljöpåverkan från produkter och tjänster	R	31-33
EN27 (K) Andel återvunna produkter	ER*	
EN28 (K) Betyddade böter samt sanktioner till följd av miljöbrott	R*	
LA ANSTÄLLNINGSFÖRHÅLLANDEN OCH ARBETSVILLKOR		
LA1 (K) Total personalstyrka; anställningsform, anställningsvillkor och region	R	29-30, 82-83
LA2 (K) Personalomsättning	R*	
LA3 (T) Förmåner	R*	
LA4 (K) Anställda med kollektivavtal	R	29
LA6 (T) Engagerad personal i hälsa och säkerhet	R*	
LA8 (K) Utbildning, förebyggande åtgärder och riskhanteringsprogram	R	29-30
LA10 (K) Utbildningstimmar per anställd i olika kategorier	R	29
LA11 (T) Program för vidareutbildning och livslångt lärande	R*	
LA12 (T) Regelbundenhet i utvärdering och uppföljning	R	29
LA13 (K) Sammansättning av styrelse, ledning och anställda	R	14-17, 29-30
HR MÄNSKLIGA RÄTTIGHETER		
HR1 (K) Investeringsbeslut med hänsyn till mänskliga rättigheter	ER*	
HR2 (K) Granskning av leverantörer avseende mänskliga rättigheter	ER*	
HR4 (K) Antal fall av diskriminering	R*	
HR5 (K) Föreningsfrihet och rätt till kollektivavtal	R*	29
HR6 (K) Barnarbete	R*	
HR7 (K) Tvångsarbete	R*	
SO SAMHÄLLSFRÅGOR		
S01(K) Påverkan på samhällen	RE*	
S02 (K) Affärsenheter med risk för korruption	R*	
S04 (K) Tagna åtgärder vid korruption	R*	
S05 (K) Politiska ställningstaganden/politisk lobbying	R*	
S07 (T) Konkurrenshämmande aktiviteter	R*	
S08 (K) Böter för brott mot gällande lagar och bestämmelser	R*	
PR PRODUKTANSVAR		
PR1(K) Produkters och tjänsters påverkan på hälsa och säkerhet	R*	31-34
PR3 (K) Produkt- och tjänsteinformation som krävs enligt rutiner	R*	
PR5 (T) Rutiner för kundnöjdhet, inklusive resultat från undersökningar	R	6, 48, 52-53
PR6 (K) Program för efterlevnad av lagar och liknande	R*	105-107
PR9 (K) Betyddade bötesbelopp för brott mot efterlevnad	R*	
FÖRKLARING TILL		
R	Redovisas	
R*	Redovisas, kompletterande information finns i bilaga	
RE	Redovisas ej	
RE*	Redovisas ej, kompletterande information finns i bilaga	
ER	Ej relevant	
ER*	Ej relevant, kompletterande information finns i bilaga	

VÄLKOMMEN TILL ÅRSSTÄMMA

Wallenstam AB (publ), org nr 556072-1523, hälsar aktieägarna välkomna till årsstämma tisdagen den 28 april 2015 kl. 16.00 på Elite Park Avenue Hotel, Kungsportsavenyen 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 22 april 2015 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 22 april 2015, 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
- per e-post arsstamma@wallenstam.se
- 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 22 april 2015. 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 30 april 2015. Beslutar årsstämman i enlighet med förslaget beräknas utdelningen sändas ut från Euroclear Sweden AB onsdagen den 6 maj 2015.

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 får 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 mättenhet 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.

Värmeförbrukning graddagskorrigerat

Förbrukningen justeras till en förbrukning vid ett normalår med hänsyn tagen till temperatur, vind och nederbörd.

Volatilitet

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

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 procent av balansomslutning.

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.

Hyresvärde

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.

Medelantal anställda

Beräknas som summa arbetade timmar dividerat med normal årsarbetstid.

Långsiktigt substansvärde (EPRA NAV)

Eget kapital med återläggning av uppskjuten skatteskuld, samt nettoeffekt av orealiserad värdeförändring derivatinstrument efter skatt.

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 skatt med tillägg av 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 kapitaltransaktioner efter skatt som inte är transaktioner med ägare.

Uthyrningsgrad – yta

Uthyrd yta i förhållande till total yta.

Verksamhetsresultat

Realiserat resultat exklusive resultat från fastighetsförsäljningar.

Överskottsgrad

Driftnetto i procent av hyresintäkterna.

För mer information se wallenstam.se

KALENDARIUM

Årsstämma	28 april 2015
Delårsrapport I	28 april 2015
Delårsrapport II	5 augusti 2015
Delårsrapport III	4 november 2015
Bokslutskommuniké 2015	17 februari 2016

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

Grafisk form: Big Hat

Produktion: Natvik Information

Foto sid. 4-5, 9, 12, 14-15, 16-17, 35 Dan Holmqvist

Foto sid. 10 Erik Lefvander

Foto sid. 28 Marcus Johansson

Foto sid. 23, 55 (överst) Pixprovider

Foto sid. 34 (överst) Linda Svensson/LindaMarieLouise

Foto sid. 34 (mitten) Göteborgs Räddningsmission

Foto sid. 34 (nederst) Mitt Liv

Foto sid. 54 (mitten) Per Aronsson

Bilder sid. 50-51, 54-55 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

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 19531, 104 32 Stockholm
Besöksadress Birger Jarlsgatan 64