



Innehåll

1	Översikt Balder	42	Möjligheter och risker
2	VD har ordet	46	Intressebolag
4	Styrelsens ordförande har ordet		Ekonomisk redovisning
5	Flerårsöversikt	49	Förvaltningsberättelse
6	Balders utveckling		Koncernens rapport över
8	Affärsidé, mål och strategi	54	Totalresultat
10	Aktuell intjäningsförmåga	55	Finansiell ställning
11	Aktien och ägarna	56	Förändringar i eget kapital
14	Våra kunder	57	Kassaflöden
16	Organisation och medarbetare		Moderbolaget
18	Hållbart företagande	58	Resultaträkning
20	En fastighets historia	59	Balansräkning
22	Fastighetsmarknaden	60	Förändringar i eget kapital
25	Den danska marknaden	61	Kassaflödesanalys
26	Balders fastighetsbestånd	62	Noter
28	Bostadsfastigheter	82	Revisionsberättelse
30	Kommersiella fastigheter	83	Bolagsstyrning
32	Transaktioner	88	Styrelse
34	Fastighets- och projektutveckling	89	Ledning och revisor
36	Fastighetsvärdering	90	Fastighetsförteckning
39	Finansiering	97	Definitioner och kalendarium

Årsstämma

Årsstämman i Fastighets AB Balder (publ) äger rum den 7 maj 2014 klockan 14.00 på Restaurang Palace, Södra Hamngatan 2 i Göteborg.

Aktieägare som önskar delta i årsstämman ska dels vara införda i den av Euroclear Sweden AB förda aktieboken onsdagen den 30 april 2014, dels anmäla sitt deltagande till bolaget antingen per brev till Fastighets AB Balder, Box 53 121, 400 15 Göteborg, per telefon 031-10 95 70, fax 031-10 95 99 eller per e-post till eve.knight@balder.se. För den som önskar företräddas av ombud tillhandahåller bolaget fullmaktsformulär som finns tillgängligt på www.balder.se. Anmälan ska vara Balder tillhanda senast den 5 maj 2014 klockan 16.00.

Vid anmälan ska aktieägare uppge namn, personnummer alternativt organisationsnummer, adress och telefonnummer samt registrerat aktieinnehav. Aktieägare som företräds genom ombud ska förete skriftlig dagtecknad fullmakt, som på dagen för årsstämman inte får vara äldre än fem år. Den som företräder juridisk person ska förete registreringsbevis eller motsvarande behörighetshandling utvisande behörig firmatecknare. Aktieägare som låtit förvaltarregistrera sina aktier måste tillfälligt låta omregistrera aktierna i eget namn för att äga rätt att delta i stämman. Sådan registrering ska vara verkställd hos Euroclear Sweden AB senast onsdagen den 30 april 2014.

Omslagsbild: Radisson Blu Riverside Hotel

Kvasten 8, Stockholm



Fastighets AB Balder är ett börsnoterat fastighetsbolag som med lokal förankring ska möta olika kundgruppers behov av lokaler och bostäder. Balders fastighetsbestånd hade den 31 december 2013 ett värde om 27,5 Mdkr (22,3). Balderaktien är noterad på Nasdaq OMX Stockholm, Mid Cap.

Översikt Balder



1) Intressebolag ingår i förvaltningsresultatet för Balder totalt men ej avseende fastighetsvärde eller uthyrningsbar yta.

VD har ordet

För våra intressebolag har utvecklingen varit riktigt stark och trenden känns fortsatt positiv för både intressebolagen och hela Balders verksamhet.



Bästa aktieägare, 2013 blev för oss ett år då vi följde vår trend och vår övergripande långsiktiga målsättning att öka förvaltningsresultatet. Förvaltningsresultatet per stamaktie förbättrades även i år med mer än 20 procent. Årets ökning uppgick till 23 procent jämfört med 24 procent föregående år.

Det blåser snålt i vindkraftverken

Mindre bra kan jag konstatera att vår investering i vindkraftverk är i dagsläget och vi redovisar en nedskrivning utöver plan i bokslutet om 37 Mkr. Förvärven gjordes i en tid då prisbilden på elmarknaden var högre än i rådande marknadsläge.

Värdeförändringar räntederivat

Jämfört med föregående år ökar det totala resultatet relativt kraftigt beroende på värdeförändringar avseende räntederivat. Även efter årets positiva värdeförändring kvarstår ett undervärde om knappt 500 Mkr, som tids nog kommer att lösas upp. Effekten för oss i dagsläget är att vi dras med högre finansieringskostnader än om vi per idag gjort samma räntesäkringar.

Fastighetstransaktioner och projektutveckling

Vår verksamhet i Danmark har rullat på bra under året och vi ligger i startgroparna för att påbörja byggnation av lägenheter i Köpenhamn. Fastighetsmarknaden i Köpenhamn är fortsatt mycket intressant och vi utvärderar fortlöpande ytterligare investeringsmöjligheter där. Utöver Danmark har vi även under ett par års tid utvärderat ett antal affärer i Finland och i Norge.

Vi ser även goda möjligheter att skapa nya projekt och byggrätter på flera håll i vårt befintliga bestånd. Kortsiktigt får vi plöja ned pengar inom fastighetsutveckling och exploateringsfastigheter, men jag är helt övertygad om att detta på lång sikt blir en viktig pusselbit för Balders framtida resultat. Vi sår nu och skördar senare.

Utsikter

Finansieringsmöjligheterna i banksystemet är fortsatt goda för rätt objekt. Den möjligheten tillsammans med ett starkt förvaltningsresultat även för 2013, samt vår kassa och våra outnyttjade kreditfaciliteter, skapar goda förutsättningar för ytterligare intressanta förvärv.

För våra intressebolag har 2013 års utveckling varit riktigt stark och trenden för 2014 känns fortsatt positiv för både intressebolagen och hela Balders verksamhet. Avslutningsvis vill jag nämna att styrelsen i Balder har beslutat att justera vårt mål för soliditeten från 30 till 35 procent.

Jag och alla övriga "Balderister" ser fram emot ett fortsatt härligt 2014.

Erik Selin
Verkställande direktör

” Vi ligger i startgroparna för att påbörja byggnation av lägenheter i Köpenhamn.

Styrelsens ordförande har ordet

Ett hållbart samhälle är ett viktigt perspektiv för ett fastighetsbolag och centralt för att kunna konkurrera om kunder och skapa värde för ägarna.



” Det är viktigt att konstatera att hållbarhet är mer än bara miljöfrågor – det handlar också om att ta ett socialt ansvar.

Balder är en växande aktör inom fastighetsbranschen, där styrelsen har till uppgift att arbeta med Balders långsiktiga utveckling, följa upp ledningens operativa verksamhet och försäkra sig om att det är ordning och reda i bolaget. Till uppgifterna hör också att driva på arbetet med bolagets bidrag till att skapa ett hållbart samhälle. Där är det viktigt att konstatera att hållbarhet är mer än bara miljöfrågor – det handlar också om att ta ett socialt ansvar.

Att ha med hållbarhetsfrågorna är centralt för att kunna konkurrera om kunder och skapa värde för ägarna. Minskad energianvändning medför lägre kostnader och ökad lönsamhet. Satsning på förnybar energi i form av bergvärme och vindkraft visar på viljan att bidra till att minska koldioxidutsläppen. Att skapa sunda inomhusmiljöer är väsentligt för människors hälsa och välbefinnande både i bostäder och på arbetsplatser. Målet måste vara att bevaka och beakta omvärldens krav och förväntningar, hitta affärsmöjligheter och besparingar som är förknippade med miljöfrågor och ha en trovärdig kommunikation med kunder, ägare och övriga intressenter. Som ett nästa steg anställer Balder nu en energiansvarig för koncernen.

Balder har ambitionen att bidra med lösningar också när det gäller att förädla fastighetsbestånd. I samband med att bolaget tagit över nedgångna bostadsområden har vi gjort satsningar på renovering och upprustning till en rimlig hyrespåverkan för hyresgästen. I sådana sammanhang är det också viktigt att ha med tillgänglighetsaspekter och göra det möjligt/enklare för både småbarnsfamiljer och äldre att ta sig in i fastigheterna och röra sig i området.

Bolaget försöker på olika sätt att ta sitt sociala ansvar genom att skapa trivsel och trygghet i sina bostadsområden. I vissa nedslitna områden krävs genomgripande renoveringar och långsiktiga satsningar för att vända utvecklingen, minska skadegörelsen samt skapa trygghet och stolthet över sitt område hos de boende. Som fastighetsägare måste Balder markera att man är en långsiktig ägare beredd att vidta de åtgärder som behövs. Vårby gård är ett bra exempel på ett sådant pågående engagemang.

Christina Rogestam,
Styrelsens ordförande

Flerårsöversikt

	2013	2012	2011	2010	2009	2008	2007	2006
Hysesintäkter, Mkr	1 884	1 701	1 466	1 333	854	633	678	524
Förvaltningsresultat före skatt, Mkr	854	691	516	417	315	174	179	160
Värdeförändringar fastigheter, Mkr	854	812	990	1 047	4	–201	642	212
Värdeförändringar räntederivat, Mkr	433	–71	–520	148	–23	–333	7	—
Årets resultat, Mkr	1 738	1 162	812	1 338	248	–388	785	441
Fastigheter redovisat värde, Mkr	27 532	22 278	17 556	14 389	12 669	7 086	6 758	6 997

Data per stamaktie

<i>Genomsnittligt antal aktier, tusental</i>	<i>159 537</i>	<i>159 537</i>	<i>158 656</i>	<i>149 487</i>	<i>112 902</i>	<i>95 910</i>	<i>97 318</i>	<i>94 050</i>
Årets resultat, kr	10,11	6,69	4,87	8,95	2,20	–4,04	8,07	4,69
Förvaltningsresultat före skatt, kr	4,57	3,73	3,00	2,79	2,79	1,81	1,84	1,70
<i>Utestående antal aktier, tusental</i>	<i>159 537</i>	<i>159 537</i>	<i>159 537</i>	<i>149 487</i>	<i>149 487</i>	<i>94 458</i>	<i>97 318</i>	<i>97 318</i>
Fastigheter redovisat värde, kr	172,58	139,64	110,04	96,25	84,75	75,02	69,44	71,90
Eget kapital, kr	52,14	42,15	35,57	31,13	22,19	19,63	23,49	15,42
Substansvärde (EPRA NAV), kr	60,50	50,37	41,84	32,89	22,16	20,95	22,33	13,06
Börskurs per bokslutsdag, kr	66,00	37,30	25,30	29,40	12,50	7,00	13,33	17,00
Utdelning, kr	—	—	—	—	—	0,17	—	—

Fastighetsrelaterade

Hysesvärde helår, kr/kvm	1 216	1 247	1 163	1 087	1 072	1 298	1 193	952
Hysesintäkter helår, kr/kvm	1 148	1 166	1 088	1 016	1 002	1 218	1 107	859
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	94	94	94	94	94	94	93	90
Överskottsgrad, %	68	68	68	66	69	70	70	69
Redovisat värde, kr/kvm	13 985	14 439	12 467	10 887	10 053	12 805	12 275	8 854
Antal fastigheter	498	432	433	432	419	122	121	128
Uthyrningsbar yta, tkvm	1 969	1 543	1 408	1 322	1 260	553	551	790

Finansiella

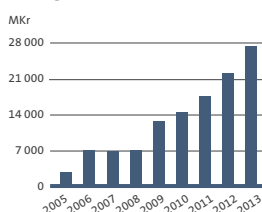
Avkastning eget kapital, %	21,5	17,0	14,3	33,6	9,6	–18,7	41,5	37,5
Räntetäckningsgrad, ggr	2,9	2,4	2,1	2,1	2,1	1,6	1,7	2,0
Soliditet, %	37,3	34,8	35,2	30,9	24,1	23,3	30,1	20,6
Belåningsgrad fastigheter, %	57,0	60,4	60,6	64,6	73,3	72,2	74,6	79,5
Belåningsgrad, %	55,0	57,8	56,9	63,9	69,0	69,4	69,2	76,4

Balders utveckling

2005

Fastighets AB Balder bildas ur börsnoterade Enlight AB i juni. Därefter namnändras Enlight AB till Fastighets AB Balder. Under året förvärfvar Balder 21 fastigheter.¹⁾

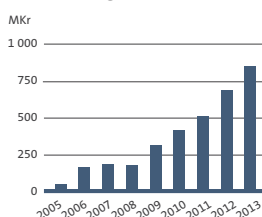
Fastigheternas värde



2006

Fastighets AB Balder noteras på Stockholmsbörsen. Balders organisation byggs upp i Stockholm, Göteborg och Malmö. Balder äger per den 31 december 128 fastigheter med en uthyrningsbar yta om 790 000 kvm till ett redovisat värde om 7,0 Mdkr.

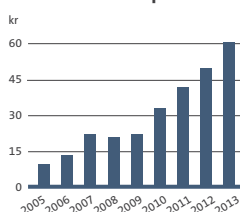
Förvaltningsresultat



2007

Balder renodlar sitt fastighetsbestånd genom försäljning av 29 industri- och lagerfastigheter till Corem Property Group AB, där Balder blir en stor ägare och Corem ett intressebolag. Genom intressebolagen Tulia AB och Akroterion Fastighets AB sker förvärfv av fastigheter i Stockholm.

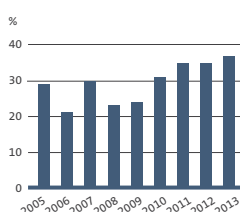
Substansvärde per stamaktie



2008

Balder strukturerar om i kristidens år och under året förvärfvar Balder tio fastigheter och avyttrar nio. Intressebolagens förvaltningsresultat uppgår till 157 MKr (13). Den starka resultatförbättringen beror på att 2008 är det första hela verksamhetsåret för bolagets tre dåvarande intressebolag.

Soliditet

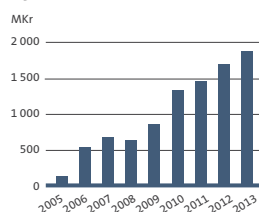


1) Då koncernen startade sin verksamhet den 1 juli 2005 innefattar jämförelseperioden för 2005 endast 6 månader.

2009

I slutet av juni offentliggörs ett uppköpserbjudande till aktieägarna i Din Bostad Sverige AB, där dessa erbjuds att överlåta samtliga aktier utgivna av Din Bostad till Balder i utbyte mot aktier i Balder. Balder satsar under året på förnybar energi genom att investera i sex vindkraftverk.

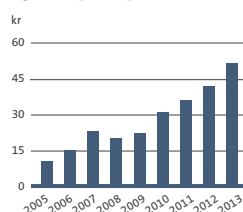
Hysesintäkter



2010

Under året sker förvärv av 31 fastigheter och avyttring av 18 fastigheter. Antalet aktieägare ökar med mer än 50 procent under året och uppgår vid årsskiftet till cirka 4 900. Per den 31 december äger Balder 432 fastigheter med en uthyrningsbar yta om 1 322 tkvm till ett redovisat värde om 14,4 Mdkr.

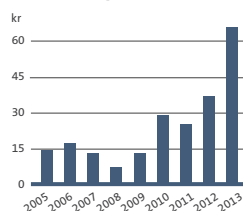
Eget kapital per stamaktie



2011

Det nya aktieslaget preferensaktier emitteras. Emissionen uppgår till 1 Mdkr. Balder förvärvar 25 handelsfastigheter från Catena AB som säljs in i ett nyetablerat intressebolag med PEAB. Under året ökar antalet aktieägare med 67 procent och uppgår vid årsskiftet till 8 200 stycken.

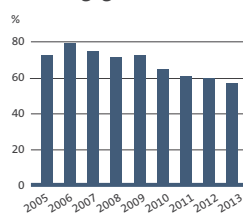
Aktiekurs per stamaktie



2012

Under året sker förvärv av 14 fastigheter och avyttring av 6 fastigheter. Balder köper bostadsfastigheter i centrala Köpenhamn, varav ett kvarter med 523 ägarlägenheter, byggda 1995, belägna i stadsdelen Österbro, ett attraktivt bostadsområde i centrala Köpenhamn. I Örestad förvärvas 75 ägarlägenheter, byggda 2009. Två miljoner preferensaktier emitteras till ett värde av 565 Mkr.

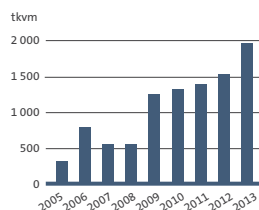
Belåningsgrad



2013

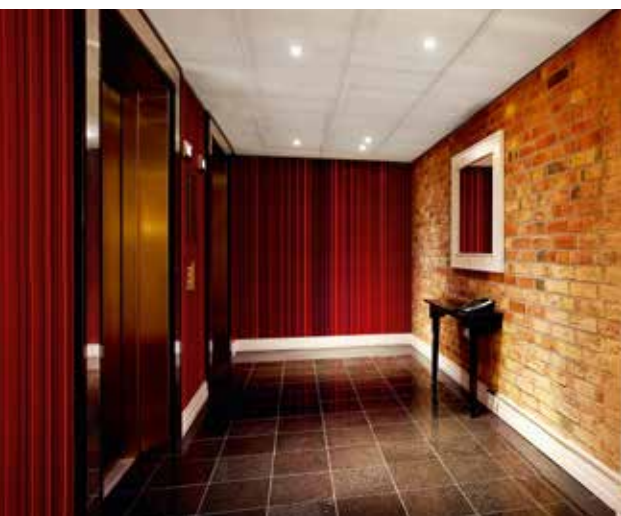
I november förvärvar Balder Bovista Invest AB, en affär som består av 4 300 lägenheter och en total yta om 370 000 kvm till ett värde av cirka 2 Mdkr. I samband med Bovistaaffären genomförs en riktad nyemission av 3 500 000 preferensaktier som ökar det egna kapitalet med 1 138 Mkr. Under det fjärde kvartalet tecknas ett totalentreprenadavtal gällande byggnation av 200 ägarlägenheter i Örestad i Köpenhamn till ett värde vid färdigställandet om cirka 400 Mkr.

Uthyrningsbar yta



Affärsidé

Balder ska med lokal förankring förvärva, utveckla och förvalta bostadsfastigheter och kommersiella fastigheter belägna på orter som växer och utvecklas positivt.



Överst från vänster
Interiört Rosen 9, Malmö
Säby 3:29, Järfälla
Detaljbild Rosen 9, Malmö



Övergripande mål

Balders verksamhet är inriktad på tillväxt och positiva kassaflöden samt ökat förvaltningsresultat. I respektive region ska bolaget uppnå en sådan position att Balder blir en naturlig partner för potentiella kunder.

Finansiella mål

Balders målsättning är att ha en stabil och god avkastning på eget kapital samtidigt som soliditeten över tid ska vara lägst 35 procent och räntetäckningsgraden lägst 1,5 gånger.

Operativa mål

Med utgångspunkt i Balders strategi, övergripande mål och finanspolicy tar bolaget fram både kvantitativa och kvalitativa operativa mål. Dessa mål sätts på både kort och lång sikt. Målen avser finansiella mål och mål som miljö, energiförbrukning, kundtillfredsställelse och medarbetarnöjdhet.

Utdelningspolicy

Eftersom Balder under de närmaste åren kommer att prioritera tillväxt, kapitalstruktur och likviditet kommer utdelningen för stamaktien att vara låg eller helt utebli. Utdelningen för preferensaktien uppgår till 20,00 kr per år.

Strategi

Balder skapar värden för ägarna, kunderna, medarbetarna och samhället.

Detta gör Balder genom att:

- möta och värna om våra kunder,
- ha korta beslutsvägar,
- noggrant välja kostnadseffektiva förvaltningslösningar,
- hålla en hög aktivitetsnivå i förvaltning och transaktioner i egen regi såväl som i partnerskap.

Balder skapar värden genom att med lokal förankring förvärva, utveckla och förvalta bostadsfastigheter och kommersiella fastigheter samt skapa kundvärde genom att möta olika kundgruppers behov av lokaler och bostäder. Bolaget arbetar aktivt med att förvärva fastigheter med utvecklingspotential och skapar tillväxt genom att investera och utveckla samt effektivisera och rationalisera fastighetsförvaltningen. Balder ska vara en långsiktig ägare som baserar verksamheten på stabila kassaflöden och nöjda kunder.

Fokus är att fortsätta vara en aktiv fastighetsaktör, såväl i egen regi som i partnerskap, på orter som växer och utvecklas positivt.

Aktuell intjäningsförmåga

Intjäningsförmågan baseras på fastighetsbeståndets kontrakterade hyresintäkter, bedömda fastighetskostnader under ett normalår samt kostnader för administration.

tabellen nedan presenterar Balder sin nuvarande intjäningsförmåga på tolv-månadersbasis. Det är viktigt att notera att den aktuella intjäningsförmågan inte ska jämföras med en prognos för de kommande 12 månaderna. Intjäningsförmågan innehåller exempelvis ingen bedömning av hyres-, vakans-, ränteutveckling eller valutaförändring. Balder's resultaträkning påverkas dessutom av värdeförändringen i fastighetsbeståndet samt av kommande fastighetsförvärv och/eller fastighetsförsäljningar. Ytterligare resultatpåverkande poster är värdeförändringar avseende finansiella placeringar och derivat. Inget av ovanstående har beaktats i den aktuella intjäningsförmågan.

Intjäningsförmågan baseras på fastighetsbeståndets kontrakterade hyresintäkter, bedömda fastighetskostnader under ett normalår samt kostnader för administration.

Kostnaderna för de räntebärande skulderna har baserats på koncernens genomsnittliga räntenivå inklusive effekt av räntederivat. Skatten är beräknad efter den vid var tid gällande skattesatsen och bedöms till övervägande del bestå av uppskjuten skatt och är därmed inte kassaflödespåverkande.

Aktuell intjäningsförmåga på tolv månadersbasis

	2013	2012	2011	2010	2009
Hyresintäkter	2 260	1 800	1 530	1 405	1 263
Fastighetskostnader	-735	-560	-465	-430	-382
Driftsöverskott	1 525	1 240	1 065	975	881
Förvaltnings- och administrationskostnader	-165	-120	-105	-105	-93
Förvaltningsresultat från intressebolag	170	120	90	20	58
Rörelseresultat	1 530	1 240	1 050	890	846
Finansnetto	-535	-495	-445	-440	-343
Förvaltningsresultat	995	745	605	450	503
Skatt	-219	-164	-159	-118	-132
Resultat efter skatt	776	581	446	332	371
Resultat efter skatt hänförligt till					
Stamaktieägare	576	461	366	332	371
Preferensaktieägare	200	120	80	—	—
Förvaltningsresultat enligt aktuell intjäningsförmåga per stamaktie, kr	4,99	3,92	3,29	3,01	3,37

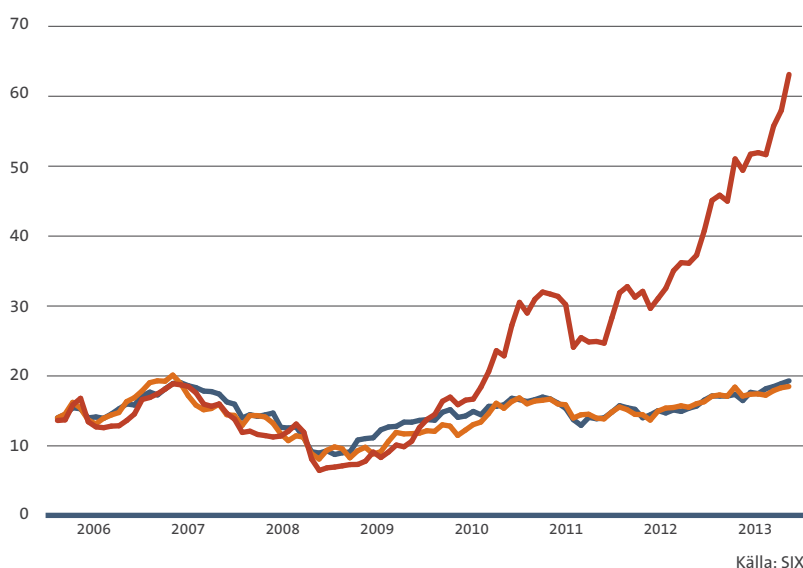
Aktien och ägarna

Förvaltningsresultatet har de senaste sju åren ökat med i genomsnitt 29 procent. Under samma period har substansvärdet ökat med i genomsnitt 27 procent.

Balder har två olika aktieslag noterade på NASDAQ OMX Stockholm, Mid Cap; dels en stamaktie av serie B, dels en preferensaktie. Bolagets samlade börsvärde per den 31 december uppgick till 13 889 Mkr (7 800) och bolaget hade vid årsskiftet 16 089 aktieägare (12 476). Huvudägare i Fastighets AB Balder är Erik Selin Fastigheter AB som äger 38,0 procent av kapitalet och 51,3 procent av rösterna. Per den 31 december uppgick aktiekapitalet i Balder till 172 396 852 kr fördelat på 172 396 852 aktier. Varje aktie har ett kvotvärde om 1,00 kr, varav 11 229 432 av serie A, 151 167 420 av serie B och 10 000 000 preferensaktier.

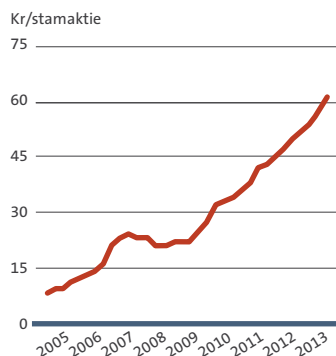
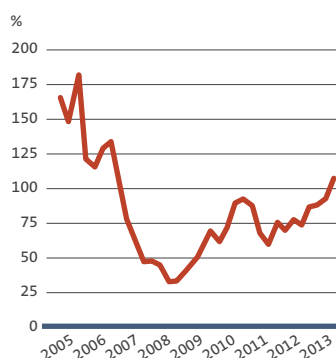
Av B-aktien är 2 859 600 återköpta per den 31 december, vilket betyder att totalt antal utestående stamaktier uppgår till 159 537 252. Varje aktie av serie A berättigar till en röst och varje aktie av serie B och preferensaktien berättigar till en tiondel röst. Inga återköp har skett under 2013.

Aktieutveckling 2006–2013



Balders aktiekurs stängde 2013-12-30 på 66,00 kr, vilket motsvarar en procentuell utveckling sedan 2006-01-01 om 377 procent. Det kan jämföras med EPRA:s Fastighetsindex för Sverige som under samma period stigit med 36 procent (EPRA:s Fastighetsindex för europeiska bolag har under samma period haft en negativ utveckling).

— Fastighets AB Balder
— European Public Real Estate Association Sweden Index
— Generalindex Stockholmsbörsen

Utveckling substansvärde (EPRA NAV)**Börskurs/substansvärde****Stamaktiens utveckling**

Kursen på stamaktien var vid årsskiftet 66,00 kr (37,30) motsvarande en uppgång med 77 procent under året. Under 2013 har antalet stamaktieägare ökat med 20 procent till 8 969 aktieägare. Under samma period har 56,7 miljoner stamaktier omsatts, vilket motsvarar i genomsnitt 226 825 aktier per handelsdag, vilket innebär att 36 procent av utestående aktier omsattes. Exkluderas Erik Selin Fastigheter AB:s aktier överstiger årsomsättningen 60 procent av utestående stamaktier.

Andelen utlandsägda aktier har under året ökat med 35 procent och uppgår till 17,6 procent. Omsättningen i kronor har mellan 2012 och 2013 ökat med 40 procent och omsättningen var 11,5 Mkr i genomsnitt per handelsdag.

Tillväxt eget kapital

Eget kapital per stamaktie uppgick per den 31 december till 52,14 kr (42,15) motsvarande en ökning om 24 procent. Substansvärdet per stamaktie (EPRA NAV) har under samma period ökat med 20 procent till 60,50 kr (50,37). Skillnaden mellan eget kapital och substansvärde är att i substansvärde återläggs derivat och nettot av uppskjuten skatt och uppskjuten skattefordran.

Anledningen till återföringen är att derivatskulden löses upp och återförs till eget kapital successivt, med avdrag för uppskjuten skatt, under återstående löptid. Nettot av uppskjuten skatt återläggs då det idag är skattefritt att sälja bolag, vilket gör att uppskjuten skatt återförs till eget kapital vid försäljning av bolag. De senaste sju åren har substansvärdet vuxit med i genomsnitt 27 procent per år.

Balderaktiens utveckling

	2013	2012	2011	2010	2009	2008	2007	2006
Data per stamaktie								
Börskurs vid årets slut, kr	66,00	37,30	25,30	29,40	12,50	7,00	13,33	17,00
Börsvärde, Mkr	13 889	7 800	5 104	1 395	1 869	661	1 298	1 654
Förvaltningsresultat, kr	4,57	3,73	3,00	2,79	2,79	1,81	1,84	1,70
Resultat, kr	10,11	6,69	4,87	8,95	2,20	-4,04	8,07	4,69
Eget kapital, kr	52,14	42,15	35,57	31,13	22,19	19,63	23,49	15,42
Substansvärde (EPRA NAV), kr	60,50	50,37	41,83	32,89	22,16	20,95	22,33	13,06
Totalavkastning, %	77	47	-14	135	79	-46	-22	24
Utdelning, kr	—	—	—	—	—	0,17	—	—
Antal registrerade, tusental	162 397	162 397	162 397	152 347	152 347	97 318	97 318	97 318
Antal utestående, tusental	159 537	159 537	159 537	149 487	149 487	94 458	97 318	97 318
Data per preferensaktie								
Börskurs vid årets slut, kr	336,00	303,00	267,00	—	—	—	—	—
Totalavkastning, %	17	21	11	—	—	—	—	—
Utdelning, kr	20,00	20,00	20,00	—	—	—	—	—
Antal registrerade, tusental	10 000	6 000	4 000	—	—	—	—	—

Förvaltningsresultatet före skatt uppgick till 854 Mkr (691), vilket motsvarar en ökning om 24 procent jämfört med föregående år. De senaste sju åren har förvaltningsresultatet ökat med i genomsnitt 29 procent per år. Förvaltningsresultatet per stamaktie ökade med 23 procent och har de senaste sju åren ökat med 15 procent i genomsnitt.

Kursen på preferensaktien var vid årsskiftet 336 kr (303), vilket motsvarar en årlig totalavkastning inklusive utdelning om 17,5 procent. Antalet aktieägare uppgick till 8 114 (5 900) och under året har 3,1 miljoner aktier omsatts motsvarande drygt 12 200 aktier per handelsdag vilket motsvarar cirka 4 Mkr. Årsomsättningen i preferensaktien motsvarar 43 procent av det totala antalet preferensaktier.

Preferensaktien medför företrädesrätt framför stamaktien till en årlig utdelning om 20 kr med kvartalsvis utdelning om 5 kr. Avstämningsdagar för utdelning är 10 januari, 10 april, 10 juli och 10 oktober. Om utdelning på preferensaktien inte betalas i tid eller sker med ett lägre belopp, ska skillnaden läggas till inestående belopp inklusive en ränta om 14 procent.

Utdelningspolicy stamaktieägare

Styrelsen föreslår på årsstämman att ingen utdelning på stamaktien ska lämnas för räkenskapsåret 2013. Balder anser att den bästa totalavkastningen för stamaktieägarna uppnås genom att utdelningen under de närmaste åren förblir låg eller uteblir. Balder kommer istället att fortsätta växa genom att investera i nya förvärv, i befintliga fastigheter samt i projekt.

Analytiker som följer Balder

Albin Sandberg, Handelsbanken
Erik Granström, Carnegie
Fredrik Cyon, ABG Sundal Collier
Johan Edberg, Pareto
Jonas Andersson, Nordea
Niclas Höglund, Swedbank
Nicolas McBeath, SEB
Peter Trigarzky, Danske Bank
Tobias Kaj, Carnegie

Ägarförteckning per 2013-12-31

Ägare	A-stamaktier	B-stamaktier	Preferensaktier	Totalt antal aktier	Kapital, %	Röster, %
Selin, Erik med bolag	8 298 594	57 218 298	500	65 517 392	38,0	51,3
Arvid Svensson Invest AB	2 915 892	13 542 540	—	16 458 432	9,5	15,6
Länsförsäkringar Fondförvaltning AB	—	8 962 312	—	8 962 312	5,2	3,3
Swedbank Robur	—	7 477 069	—	7 477 069	4,3	2,7
JP Morgan Chase	—	6 207 551	—	6 207 551	3,6	2,3
Handelsbanken Fonder	—	5 388 747	—	5 388 747	3,1	2,0
Lannebo Fonder	—	3 500 000	—	3 500 000	2,0	1,3
Andra AP-fonden	—	3 231 001	—	3 231 001	1,9	1,2
SEB Investment Management	—	2 204 448	—	2 204 448	1,3	0,8
Rahi, Sharam med bolag	—	1 516 300	20 000	1 536 300	0,9	0,6
Övriga	14 946	39 059 554	9 979 500	49 054 000	28,5	18,0
Totalt utestående aktier	11 229 432	148 307 820	10 000 000	169 537 252	98,3	99,0
Återköpta egna aktier	—	2 859 600	—	2 859 600	1,7	1,0
Totalt registrerade aktier	11 229 432	151 167 420	10 000 000	172 396 852	100	100

Våra kunder

Kundservice är en oerhört viktig funktion inom Balder. Här tar bolaget dagligen pulsen på verksamheten och kan upptäcka interna och externa brister i ett tidigt skede.

Balders ambition är att tillgodose kundernas behov genom god tillgänglighet och hög professionalitet. Bolaget har till stor andel egen personal som utför arbeten i och runt fastigheterna.

Förvaltning

Balder har egen förvaltningsorganisation som möjliggör snabba beslutsvägar, närhet till kunden, god lokalkännedom och möjlighet att jobba långsiktigt med fastighetsförvaltning.

Bolaget erbjuder ett stort utbud av lokaler och bostäder i olika lägen till olika hyresnivåer. Utvecklingen av fastigheterna sker i samråd med kunderna, utifrån deras behov och önskemål. Balders personal möter regelbundet hyresgästerna för att skapa sig en god bild av den faktiska situationen ute i fastigheterna.

Nöjda kunder

Balder genomför regelbundet kundundersökningar som ett led i att ständigt förbättra kundnöjdheten. I slutet av 2011 genomförde Balder sin första kundundersökning, där ett stort antal bostads- och lokalkunder fick tycka till om sin bostad/lokal, om Balder som hyresvärd, service, städning, trygghet och utemiljö. Resultatet från den senaste undersökningen visade att kunderna var väsentligt mer nöjda med Balder som fastighetsägare jämfört med föregående mätning. Mer än 90 procent var nöjda med bemötandet från Balders personal. Balder fortsätter sitt målmedvetna arbete med att förbättra kontakten med hyresgästerna, bland annat genom att distribuera mer och tydligare information.

Kundservice

Kundservice är en oerhört viktig funktion inom Balder. Här tar bolaget dagligen pulsen på verksamheten och kan upptäcka interna och externa brister i ett tidigt skede. Kundservice har dagligen kontakt med förvaltare och fastighetsskötare som i sin tur har lokal förankring och direkt kontakt med kunderna.

Hyreskontraktsstruktur

Balder bedömer att risken för en plötslig försämring avseende hyresintäkterna är låg. Detta beror på kontraktstrukturen, med en bra fördelning mellan kommersiella fastigheter och bostadsfastigheter, samt den geografiska spridningen. För att mot-



Med 25 grader i både vattnet och luften var det dags för årets poolöppning i Stoeryd, Tranås. Premiären ägde rum lördagen den 18 maj och drygt ett hundratal hyresgäster kom för att sola och bada under dagen. Poolen får nyttjas av alla Balders hyresgäster, oavsett om de bor hos Balder i Stoeryd eller någon annanstans i Tranås. Poolöppning sker i maj och stängning någon gång i september, beroende på vädret. Stoeryd är ett unikt bostadsområde som utöver den uppvärmda poolen erbjuder tennisbana, volleybollplan, Tranås största lekland samt ett 55+ boende för aktiva seniorer. I Stoeryd ligger Balders fastigheter vackert belägna i ett bilfritt grönområde.

verka minskade hyresintäkter och försämrade uthyrningsgrad eftersträvas långsiktiga relationer med bolagets befintliga kunder.

Balders tio största kontrakt svarar för 9,1 procent (8,7) av de totala hyresintäkterna och deras genomsnittliga kontraktstid uppgår till 9,9 år. (10,5). Inget enskilt kontrakt står för mer än 1,7 procent (1,6) av Balders totala hyresintäkter och ingen enskild kund står för mer än 1,7 procent (2,6) av de totala hyresintäkterna. Den genomsnittliga kontraktstiden för den totala kommersiella portföljen uppgick till 4,9 år (4,4).

I tabellen redovisas hyreskontraktsstrukturen per 31 december 2013, varvid kontrakt som sagts upp per detta datum, där avflyttning kommer eller bedöms komma att ske, redovisas som kontrakt med förfall inom ett år.

Hyreskontraktsstruktur 2013-12-31

Förfallotidpunkt	Antal hyreskontrakt	Andel, %	Kontrakterad hyra, Mkr	Andel, %
2014	764	31	166	7
2015	647	26	263	12
2016	543	22	205	9
2017	322	13	160	7
2018–	203	8	351	16
Summa	2 479	100	1 146	51
Bostad ¹⁾	15 325	—	1 056	47
P-plats ¹⁾	5 484	—	16	1
Garage ¹⁾	5 475	—	42	2
Summa	28 763	—	2 260	100

1) Löper normalt med en uppsägningstid om tre månader.

Balders tio största kunder

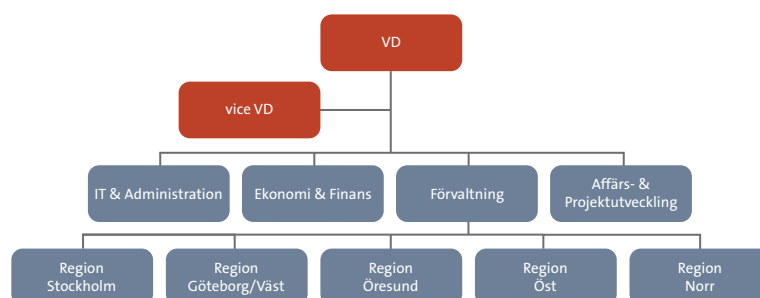
per 2013-12-31

- ICA Sverige
- Kopparbergs Bryggeri
- Länsstyrelsen i Stockholms län
- Magnora AB
- Rasta Group
- SGH Rosen R Hotel
- Sirius International Försäkring
- Stureplansgruppen
- Västra Götalands läns landsting
- Winn Hotel Group

Organisation och medarbetare

Balder är en växande arbetsplats. Vår förvaltning sker huvudsakligen med egen personal för att finnas nära kunderna och snabbt kunna möta förväntningar och krav.

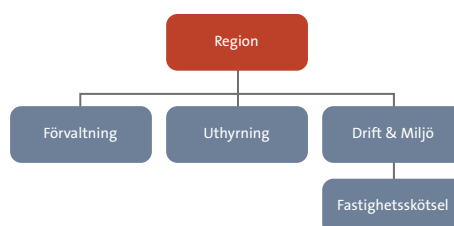
Balder's organisation växte med 75 nya medarbetare under 2013. Till stor del beror ökningen på förvärvet av Bovista, som genomfördes under sista kvartalet. Bovista hade per 31 december 6 personer anställda inom administration och 44 personer inom förvaltning. Verksamheten i Bovista bedrivs i regionerna Göteborg/Väst, Öresund och Öst. Genom förvärvet har Balder's team vuxit ytterligare med kompetenta och engagerade medarbetare.



Balder har en platt organisation med korta beslutsvägar som möjliggör ett snabbt agerande, oavsett om det gäller fastighetsaffärer eller att lösa problem för en kund. För att stötta förvaltningen finns koncerngemensamma resurser/funktioner, belägna dels i Malmö, dels på huvudkontoret i Göteborg. Vid årsskiftet arbetade 31 personer (25) inom dessa funktioner.

Förvaltningsorganisation

Förvaltningsorganisationen är geografiskt indelad i regionerna Stockholm, Göteborg/Väst, Öresund, Öst och Norr. Varje regions organisation följer samma grundprinciper men skiljer sig åt beroende på områdets storlek och fastighetsinnehav. Varje region har ett antal lokalkontor som ansvarar för uthyrning, drift, miljö och





Att jobba som drifttekniker på Balder är ett varierande arbete. Man hanterar allt ifrån en felanmälan gällande kyla/värme/ventilation till att göra energioptimerande åtgärder på våra anläggningar. Det gäller att planera för att få hållbara och driftsäkra funktioner, vilket gör arbetet både roligt och utmanande. Jag började på Balder 2012, och har lärt mig mycket under dessa år. Inom bolaget finns stor kompetens och initiativförmåga, man har alltid någon att bolla idéer med. Även om Balder är ett starkt växande bolag så lyckas man ha kvar den goda sammanhållningen kollegor emellan. Man hjälper varandra, helt enkelt.

Filip Håkansson, drifttekniker

förvaltning. Förvaltning sker huvudsakligen med egen personal för att finnas nära kunderna och snabbt kunna möta förväntningar och krav enligt Balders förvaltningsvision. Inom förvaltningsorganisationen arbetade vid årsskiftet 259 personer (190).

Medarbetare

Inom Balder är kompetens, personliga egenskaper, jämn könsfördelning och mångfald viktiga urvalsfaktorer vid rekrytering. Dessa faktorer är en bidragande orsak till bolagets positiva utveckling.

Företagskultur

Bolagets företagskultur präglar allt som utförs, från det dagliga arbetet till förändringsarbete och vår långsiktiga utveckling. Vår ambition är att på bästa sätt hitta lösningar för våra kunder och vår organisation.

Balders gemensamma värderingar är:

Hjärta – arbetet ska utföras med omtanke och respekt mot både kunder och kollegor.

Nytänkande – vi är inte främmande för att tänka i nya banor. Genom en stark entreprenörsanda stöder bolaget medarbetarnas idéer.

Enkelhet – raka vägen är oftast enklast och bäst, medarbetarna hjälper varandra att utvecklas genom att sprida idéer inom organisationen.

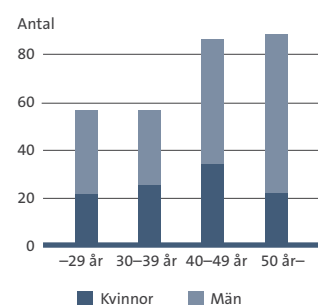
Närhet – vi har korta beslutsvägar tack vare vår platta organisation och besluten ska fattas nära ursprunget. Närhet och lojalitet skapar trygghet.

Hälsovård

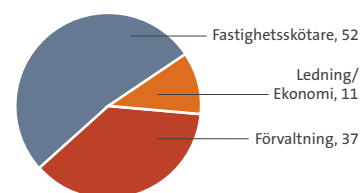
Balder är en bra och attraktiv arbetsgivare där personalens trivsel och hälsa är viktiga inslag. Genom ersättning för friskvårdsaktiviteter får medarbetarna bättre möjligheter att möta de krav som ställs i arbetslivet. Bolaget uppmuntrar till ökat hälsomedvetande hos medarbetarna och mår om att skapa en trivsamt arbetsplats med god social gemenskap.

Personal	2013	2012
Antal anställda	290	215
– varav kvinnor	102	67
Sjukfrånvaro, %		
– tjänstemän	5	4
– kollektivanställda	4	3

Könsfördelning per åldersgrupp



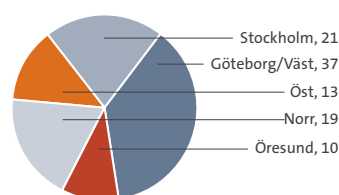
Balders personal per arbetsområde, %



Hållbart företagande

Balder tar miljöansvar och verkar för en hållbar utveckling genom att arbeta mot EU:s klimatmål samt ISO 14 001. För att ytterligare stärka organisationen har Balder beslutat rekrytera nya medarbetare, vars främsta uppgift är att utveckla bolagets miljöarbete.

Köpt energi per region, %



Energianvändning

Balders energianvändning effektiviseras kontinuerligt samtidigt som bolaget arbetar för att fasa ut användandet av fossila bränslen och icke förnybara energikällor. Varje månad mäts och analyseras energi- och vattenförbrukningen i fastigheterna. Via felanmälanssystem samt löpande översyn i fastigheterna kan förbättringar av miljö och komfort ske. Balder för även en dialog med sina hyresgäster för att hitta alternativa sätt till energianvändning i syfte att förbättra miljön. Exempelvis kan Balder anpassa ventilationen efter lokalhyresgästers behov och stänga av ventilationen under tider som lokalen inte nyttjas.

Genom uppföljningssystem får Balder underlag för beslut om kort- och långsiktiga åtgärder, vilka kan möjliggöra en reduktion av energiförbrukningen och/eller förbättra inomhusklimatet.

Balder fortsätter sitt arbete med IMD (individuell mätning och debitering), vilket innebär att hyresgästerna får betala för el och vatten utifrån individuell förbrukning. Detta har Balder infört i högförbrukande fastigheter för att minska energiförbrukningen och underhållet i fastigheterna. Under året har förbrukningen i dessa fastigheter minskat med upp till 30 procent.

Energiförbrukning Mwh, Göteborg*

	2013	2012	Förändring %
jan	6 557	6 396	2,5
feb	5 976	5 970	-0,1
mars	5 366	5 497	-2,4
april	3 654	3 867	-5,5
maj	1 995	2 419	-17,5
juni	752	1 190	-36,8
juli	620	740	-16,2
aug	648	755	-14,1
sept	1 364	1 646	-17,1
okt	3 192	3 267	-2,3
nov	4 443	4 638	-4,2
dec	5 523	5 900	-6,4
Totalt	40 090	42 285	-5,2

* Graddagsjusterad

Effektiviserad energiförbrukning i Göteborg

Ett exempel på hur Balder tar miljöansvar är då bolaget, under 2013, tog över ägandet av styr- och regleranläggningen från Göteborg Energi. I samband med detta påbörjades arbetet med att byta styranläggningen på samtliga fastigheter i Göteborgs-området, i syfte att reglera temperaturerna på ett mer energieffektivt sätt. Den nya styranläggningen är uppkopplingsbar, vilket betyder att den kan regleras på distans. Investeringen har lett till minskad energiförbrukning, sänkta returtemperaturer, förbättrat inomhusklimat för våra hyresgäster samt en minskning av koldioxidutsläppen.

Balders sociala ansvar berikar

Balder verkar för att människor ska trivas i och runt sina boenden. För att lyckas krävs ett stort engagemang inom organisationen men även att vi samverkar med andra aktörer på marknaden.

År 2009 förvärfvade Balder Vårby gård i Stockholm, ett område som vid denna tidpunkt var hårt drabbat av skadegörelse och kriminalitet. Året därpå presenterade



Balder deltar vid nationaldagsfirandet i Vårby gård och har sedan 2011 hjälpt till att göra dagen meningsfull och minnesvärd. I sin utformning med musik, kultur och mat både från Sverige och andra delar av världen lyfts det bästa med detta mångkulturella område. År 2012 engagerades Özz Nüjen att hålla huvudtalet och 2013 var det Martin Lagos tur. Under dagen delade Balder ut t-shirts i blått och gult med trycket "I love 143", vilket är ett uttryck för "Vårbyandan" och 143 är en del av postnumret till Vårby gård.

Balder en renoveringsplan för Huddinge kommun och samlade krafter i området för att gemensamt diskutera fram en lösning på Vårbys problem. Skola, polis, fastighetsägare och kommun är exempel på parter som deltog i planeringsarbetet för att öka trivseln i Vårby gård. Balder har under projektiden bland annat startat samverkansgrupper, deltagit i och bidragit till aktiviteter i området, samarbetat med lokala aktörer, utfört en renovering av Vårby centrum samt hyrt ut lokaler till butiker, kontor, vårdbolag, gym och en dansskola.

En andra chans

Balder samarbetar med organisationer som arbetar aktivt med integrations- och behandlingsarbete med inriktning på barn och unga vuxna. En egen bostad och vägledning från människor med lång erfarenhet inom integrations- och behandlingsarbete ökar förutsättningarna för en bättre framtid. Exempel på organisationer som Balder samarbetar med är Rebo, Steget Vidare, UngBo och Mitt Liv.

UngBo

UngBo är en del av socialförvaltningen, Barn- och familjeenheten, i Åstorps kommun. Arbetet riktar sig till ungdomar som bor i kommunen och är mellan 17 och 21 år. Ungdomarna är i behov av stöd och boende. Samarbetet fungerar genom att Balder tecknar förstahandskontrakt med Åstorps kommun som i sin tur skriver ett andrahandskontrakt med hyresgästen samt ett individuellt avtal om särskilda regler för boendet. Målet är att skapa ett trivsamt hem och att hyresgästen, vid insatsens slut, ska överta förstahandskontraktet. Daria Nowaczews (se bild) är ett bra exempel då hon nyligen tecknat ett förstahandskontrakt. Balder och UngBo är stolta över det goda samarbetet och UngBo uppskattar Balders förmåga att se bortom socialtjänstens insats och istället se ungdomarnas egna kvaliteter.



” Det är kul att äntligen stå på egna ben och ha ett eget hem. Jag vill vara en inspiration för andra och hoppas att fler får samma chans som jag har fått.

Daria Nowaczews, hyresgäst

Kanoldhuset

och konsten att koka kola



1801

Historien om denna anrika byggnad började i slutet på 1800-talet, då delar av familjen Kanold emigrerade från Sverige till Amerika. Flytten skedde efter att fru Kanold tragiskt gått bort i samband med tredje sonens födelse. Pappa Adolf och två av sönerna, Fred och Anton, begav sig då över Atlanten för att söka lycka på ny mark. Bröderna blev kvar i åtta år och lärde sig under tiden konsten att koka kola.

Den 28 april 1901 steg bröderna Kanold på den båt som skulle ta dem tillbaka till Sverige och med sig bar de på sin nyvunna kunskap, vilken snart skulle sig visa vara ett framgångsrecept de aldrig kunnat drömma om. Väl i Sverige bosatte sig bröderna i Gårda i Göteborg och började genast koka kola i bostaden för att sälja vidare till

stadens invånare. Affärsidén var enkel och genomförandet likaså, eftersom det inte krävdes några avancerade maskiner. Det sägs även att bröderna använde innanfönstren på fastigheten som plåtar, för att låta kolasmekten stelna.

Vind i segel

Försäljningen av kola exploderade på Göteborgs gator och redan efter ett år hade verksamheten vuxit sig så stor att bröderna tvingades söka sig vidare till nya lokaler. I samma veva vann de högsta vinsten i Dramatenlotteriet. Vinsten var på 50 000 kronor, vilket idag motsvarar cirka två miljoner kronor. År 1911 firades 10-årsjubileum och samma år startades arbetet med att bygga bröderna Kanolds chokladfabrik.

Kanold och chokladfabriken

Placeringen av fabriken var väl genomtänkt med närhet till Mölndalsån för frakt av emballage och andra varor. Det första huset uppfördes till fem våningar med en fasad i rött tegel. I fabriken tillverkades godsaker som nougatprodukter, gummiödlor, hosta-icke, karikatyrullar, Devonshire gräddkola, vandrarechoklad och Gustaf Adolfs byst.

Tillbyggnation

Antalet anställda ökade och 1929 bestämde sig bröderna för att uppföra en personalbyggnad, belägen på gården mellan fabriksbyggnaderna. Personalens välmående prioriterades högt och bröderna lät bygga solterrasser till sina anställda, vilket var

”

Vi välkomnar
Kanoldhuset med dess
intressanta historik och
fina framtidsutsikter

Erik Selin, VD



unik för sin tid, framförallt med tanke på att majoriteten arbetare var kvinnor. På 1930-talet hade bröderna 300 anställda och ett tillverkningsvärde på cirka 3 miljoner kronor. Dagens huvudbyggnad byggdes 1938 och ligger mellan de två tidigare huskropparna. Huvudbyggnadens form blev mer modernistisk än tidigare. I samband med industrialisering och effektivisering under 1960- och 1970-talen moderniserades och rationaliserades fabriken. Personalstyrkan minskade och ersattes med maskiner.

Historien lever vidare

I slutet på 1980-talet upplöstes brödernas verksamhet och fastigheten, som numera heter Bö 93:2, gjordes om till moderna

kontorslokaler. Många delar finns dock bevarade i sin helhet. På så sätt är huset alltså en blandning av nytt och gammalt som utvecklas med värdighet och försiktighet.

Fastighets AB Balder förvärvar Kanold

Samma starka entreprenörskraft som bröderna Kanold drevs av eftersträvar Balder i sin företagskultur. Balder är stolt över att äga denna fastighet som haft en så betydande roll för Göteborgs näringslivsutveckling under 1900-talet. Fastigheten inrymmer 9 200 kvm, samt ett parkeringshus med knappt 400 parkeringsplatser.

Källa: Antiquum – Bebyggelseantikvarisk Konsult

Fastighetsdata

Adress

Sofierogatan 1–13, Göteborg

Fastighetsbeteckning

Bö 93:2

Byggstart

1911

Arkitekt

F. O. Pettersson

Byggherre

F. O. Pettersson

Fastighetsmarknaden

Trots en avmattning i ekonomin och låg tillväxt har svensk fastighetsmarknad i stora delar varit motståndskraftig och fastigheter fortsätter attrahera kapital.

Tillväxten i den svenska ekonomin har varit svag under 2013, men de framåtblickande indikatorerna har blivit allt starkare. Arbetsmarknadsläget har förbättrats och förtroendet hos svenska hushåll och företag har stigit. Detta tillsammans med att utsikterna för världsekonomin har blivit något ljusare och gradvis högre världsefterfrågan skapar förutsättningar för tillväxten att ta fart under 2014.

En ökande tillväxt i omvärlden bidrar till att efterfrågan på svenska exportvaror gradvis ökar, vilket i sin tur leder till en återhämtning inom industrin. Med en stigande efterfrågan, både i omvärlden och på hemmamarknaden och ett ökat resursutnyttjande kommer även investeringarna i näringslivet att så småningom ta fart. Den svaga investeringskonjunkturen bedöms därmed bottna och vända upp. Kapacitetsutnyttjandet är dock fortsatt lågt inom tillverkningsindustrin varför återhämtningen bedöms ta tid. Det tyder på att vi kan vänta en betydligt långsammare återhämtning jämfört med uppgången 2004–2007 efter IT-bubblans slut.

För att ge stöd åt konjunkturen och bidra till att inflationen tar fart bedömer Riksbanken att penningpolitiken behöver vara fortsatt expansiv. Reporäntan förväntas ligga kvar på nuvarande låga nivå under hela 2014. När inflationen har tagit fart och återhämtningen står på fastare mark väntas räntan långsamt börja höjas.

Fastighetsmarknaden

Långsiktigt har fastigheter generellt, och bostäder i synnerhet, visat sig vara en stabil och relativt god investering. En jämförelse mellan årlig genomsnittlig avkastning (mätt som direktavkastning och värdeutveckling i olika fastighetssegment enligt IPD/ Svenskt Fastighetsindex) och utvecklingen på Stockholmsbörsen (mätt som aktieutveckling och utdelning enligt Six Return Index) under den senaste tioårsperioden talar sammantaget ur ett risk- och avkastningsperspektiv för en investering i fastigheter och framför allt bostäder. Årsgenomsnittet visar att en investering i bostadshyreshus har gett en årlig avkastning om 9,3 procent under den senaste tioårsperioden jämfört med Stockholmsbörsens årsgenomsnitt om 15,6 procent. Till fastigheters fördel och särskilt bostadsinvesteringar talar att totalavkastningen i stort sett varit positiv under hela perioden. Det kan jämföras med ett aktieinnehav som uppvisar en betydligt större volatil avkastning med svängningar från +70 till –40 procent ända sedan 1990-talskrisen.



Lillhagen 2:2, Gävle



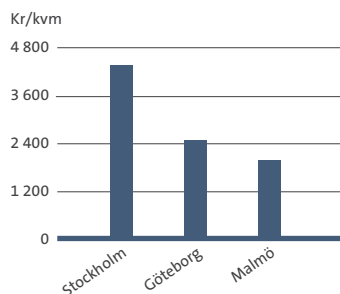
Norr 27:2, Gävle



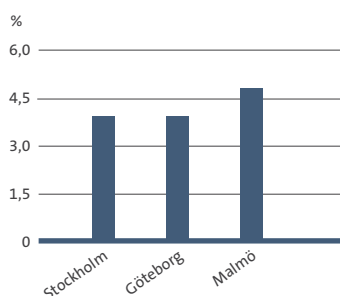
Inom Vallgraven 54:9, Göteborg



Hyresnivåer (topphyra), kontor, CBD



Vakansgrad, kontor, CBD



CBD = Central Business District

Källa: Fastighetsvärlden

Antalet affärer av det slag som varit tongivande med allmännyttiga bostadsbolag och kommuner kommer sannolikt att minska till följd av att vi närmar oss valet. Med ökande avkastningsmöjligheter i alternativa investeringsslag ökar också riskaptiten med ett minskat intresse för bostäder till förmån för investeringar i kontor, handel och lager/logistik samt projekt. De aktörer som förvaltar pensionskapital och som har en inriktning på bostäder kommer därmed sannolikt inte vara lika dominerande på marknaden. Det talar för en bredare efterfrågan på svensk fastighetsmarknad under 2014.

På lokalhyresmarknaden är NAI Svefas bedömning att det i flera delmarknader finns en stark efterfrågan på moderna kontor. Med rätt utformning, med effektiva och kvadratmetersnåla kontor, finns förutsättningar för realiserande av nybyggnadsprojekt i flera av våra regionstäder. Till synes kan en investering i nyproduktion i flera delmarknader idag vara mer attraktiv än förvärv ur det befintliga beståndet. Med ett ökat tillskott av moderna, effektiva lokaler ökar riskerna i det befintliga beståndet, speciellt i segmentet 1980- och 1990-talsobjekt med relativt höga kvadratmeterhyror och inte sällan ineffektiva lokaler.

NAI Svefas bedömning är att vi under 2014 i huvudsak kommer att se oförändrade hyresnivåer med minskade risker för vakanser i takt med att återhämtningen i svensk ekonomi tar fart.

Ett starkt 2013, 99 Mdkr i transaktionsvolym

Svenska aktörer dominerade med nästan 87 procent av det investerade kapitalet och 68 procent av försäljningsvolymen. De svenska investerarna hade i år en genomsnittlig storlek på sina affärer på 220 Mkr, medan de utländska investerarna i genomsnitt låg på 650 Mkr.

Bostadssektorn var störst med 31 procent av kapitalet, följd av kontor med 26 procent. Fastighetsmarknaden i Stockholm attraherade mest kapital under året, närmare 32 procent av investeringsvolymen. Detta är dock en minskning från fjol-årets 38 procent.

Den danska fastighetsmarknaden

Under slutet av 2012 och under 2013 började utländska investerare att på allvar intressera sig för den danska fastighetsmarknaden.

Liksom övriga världen upplevde Danmark att mycket förändrades efter år 2008. Efter några år med ekonomisk tillväxt, låg arbetslöshet, konsumtionsökningar och en hög aktivitet på fastighetsmarknaden kom en kraftig inbromsning i samband med finanskrisen.

Under finanskrisen gick en del fastighetsbolag och banker i konkurs som en följd av fallande fastighetsvärden och hög belåning. Med anledning av krisen bildades det statsägda bolaget Finansiell Stabilitet. Bolaget har övertagit krediter och pantsatta tillgångar hos ett stort antal nödlidande banker och andra kreditinstitut samt fastigheter från bolag och privatpersoner. Finansiell Stabilitet säljer löpande en del av sina tillgångar och är en väsentlig aktör på den danska fastighetsmarknaden.

De transaktioner som gjorts på fastighetssidan efter finanskrisen har skett antingen via Finansiell Stabilitet eller avsett fastigheter med bra lägen där prisnivån inte påverkats allt för mycket. Fastigheter belägna utanför de större städerna och fastigheter i dåligt skick har sjunkit kraftigt i värde.

I Köpenhamn föll värdena på så kallade ägarlägenheter med 35 procent. Sedan 2012 har emellertid värdet på ägarlägenheter börjat stiga igen. Dock är kvadratmeterpriserna fortfarande en bra bit ifrån toppnivåerna före finanskrisen.

Framförallt under slutet av 2012 och under 2013 började utländska investerare på allvar intressera sig för den danska fastighetsmarknaden. De fastigheter som investerarna köpt har varit nybyggda bostadsfastigheter, portföljer av bostadsindustrifastigheter samt enskilda fastigheter kring Strøget i centrala Köpenhamn.

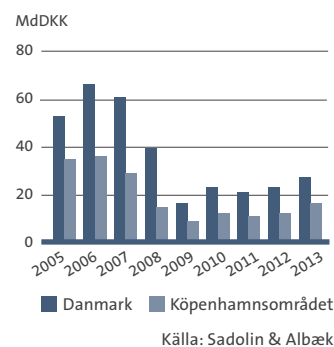
Mest aktiva på den danska fastighetsmarknaden är idag utländska aktörer, danska institutionella investerare och stora fastighetsbolag. Störst efterfrågan är det på fastigheter i Köpenhamn och Århus. Dessa städer ökar befolkningsmässigt och bedömningen är att dessa marknader kommer att bli starkare framöver.

Den ekonomiska tillväxten i Danmark har sedan finanskrisen varit negativ eller legat kring noll. En förbättrad omvärldsekonomi förväntas även betyda en ökad tillväxt för Danmark under kommande år.

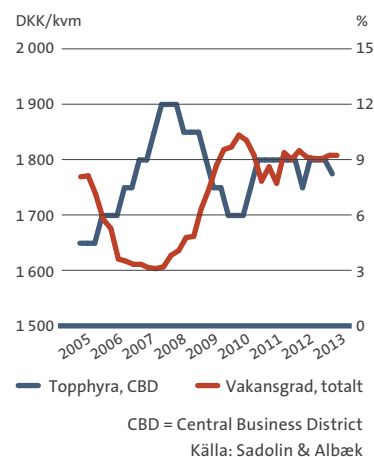
Transaktionsvolymen ligger på en rimlig nivå och utgörs framför allt av större affärer som fastighetsportföljer. Volymen förväntas öka i takt med att konjunkturen förbättras.

Vakansnivåerna för både kontor, handel, industri- och logistikfastigheter håller nu på att stabiliseras efter att ha ökat sedan 2008. Det segment som förväntas ha bäst förutsättningar till ytterligare minskad vakans är bostadsfastigheter i större städer.

Transaktionsvolym



Topphyror/vakanser kontor



Balders fastighetsbestånd

● Bostadsfastigheter
● Kommersiella fastigheter

Region Stockholm



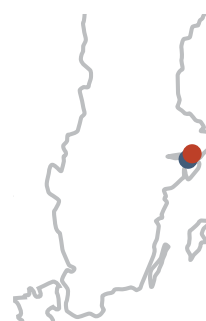
Antal anställda: 48

Bostadsfastigheter

Antal fastigheter	14
Uthyrningsbar yta, kvm	137 338
Redovisat värde fastigheterna, Mkr	2 015
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	99

Kommersiella fastigheter

Antal fastigheter	43
Uthyrningsbar yta, kvm	292 341
Redovisat värde fastigheterna, Mkr	6 948
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	92



Region Göteborg/Väst



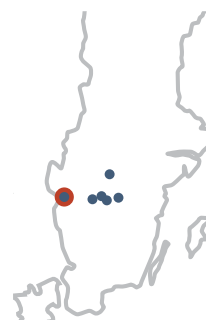
Antal anställda: 95

Bostadsfastigheter

Antal fastigheter	130
Uthyrningsbar yta, kvm	414 800
Redovisat värde fastigheterna, Mkr	3 328
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	97

Kommersiella fastigheter

Antal fastigheter	74
Uthyrningsbar yta, kvm	310 931
Redovisat värde fastigheterna, Mkr	5 307
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	94



Region Öresund



Antal anställda: 38

Bostadsfastigheter

Antal fastigheter	42
Uthyrningsbar yta, kvm	156 525
Redovisat värde fastigheterna, Mkr	2 731
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	98

Kommersiella fastigheter

Antal fastigheter	15
Uthyrningsbar yta, kvm	114 046
Redovisat värde fastigheterna, Mkr	2 450
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	90



Region Öst



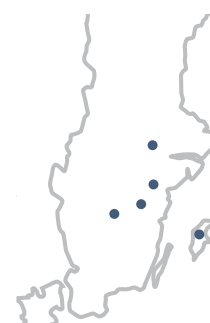
Antal anställda: 53

Bostadsfastigheter

Antal fastigheter	87
Uthyrningsbar yta, kvm	362 802
Redovisat värde fastigheterna, Mkr	2 859
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	96

Kommersiella fastigheter

Antal fastigheter	13
Uthyrningsbar yta, kvm	26 123
Redovisat värde fastigheterna, Mkr	333
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	77



Region Norr



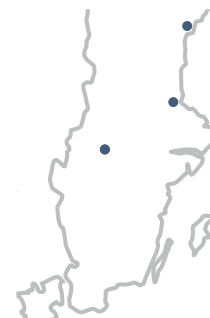
Antal anställda: 25

Bostadsfastigheter

Antal fastigheter	75
Uthyrningsbar yta, kvm	148 916
Redovisat värde fastigheterna, Mkr	1 522
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	97

Kommersiella fastigheter

Antal fastigheter	5
Uthyrningsbar yta, kvm	4 838
Redovisat värde fastigheterna, Mkr	39
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	58



Totalt Balder



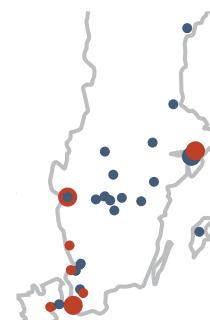
Antal anställda: 290

Bostadsfastigheter

Antal fastigheter	348
Uthyrningsbar yta, kvm	1 220 381
Redovisat värde fastigheterna, Mkr	12 455
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	97

Kommersiella fastigheter

Antal fastigheter	150
Uthyrningsbar yta, kvm	748 279
Redovisat värde fastigheterna, Mkr	15 078
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	92



Balders bostadsfastigheter

Antal fastigheter,	348
Uthyrningsbar yta, tkvm	1 220
Antal lägenheter	15 500
Hyresvärde, Mkr	1 178
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	97
Redovisat värde, Mkr	12 455

Lillhagen 5:3, Gävle

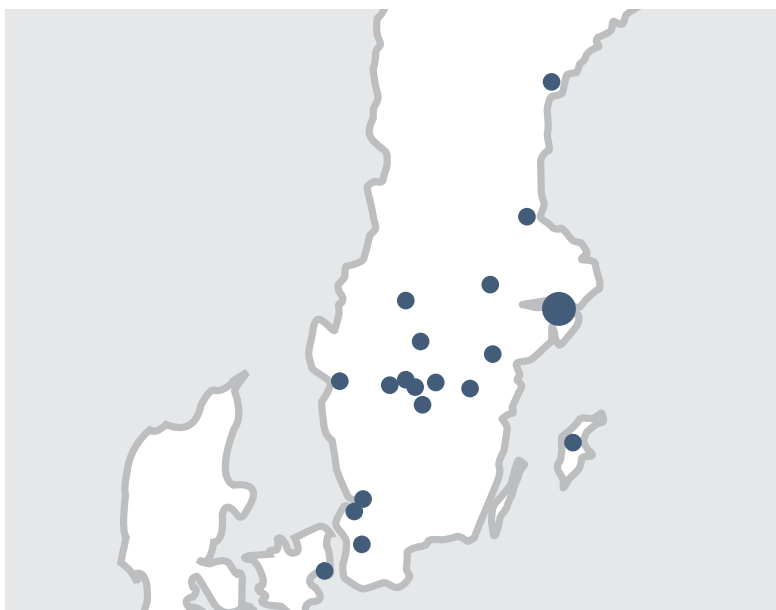


Bostadsfastigheter

Bostadsfastigheter är en stabil investering med stabila kassaflöden och låg risk. Omkring en fjärdedel av Sveriges befolkning bor idag i en hyresbostad och efter villa och radhus är hyresrätten den vanligaste boendeformen. Intresset hos fastighetsinvesterare är stort när det gäller bostadsfastigheter. Anledningen är bland annat stabilitet i kassaflöden och låg risk. Ungefär 80 procent av de svenska kommunerna har underskott på bostäder vilket innebär låga vakansnivåer och låg omflyttning. Även förväntningar om eventuella ombildningar till bostadsrätter eller införandet av marknadshyror påverkar investerarnas beslut. Med hänsyn till ett lågt bostadsbyggande beroende på höga produktionskostnader, en reglerad hyresmarknad, färre stimulansåtgärder samt i vissa fall en lång planprocess har intresset för att investera i det befintliga beståndet av bostadsfastigheter ökat.

Ett område som rönt stort intresse under senare år är fastigheterna från det så kallade "miljonprogrammet". Under 1965 togs ett riksdagsbeslut om att under en tioårsperiod bygga en miljon bostäder för att förbättra bostadsstandarden och minska den akuta bostadsbrist som rådde. Framför allt var det kommunerna i större städer som stod för bostadsproduktionen via finansiering från allmänna pensionsmedel.

Behovet av kapital för underhåll samt nyproduktion av bostäder tillsammans med ny lagstiftning kring allmännyttiga bostadsbolag har gjort att många kommunala bostadsbolag nu väljer att avyttra delar av sitt bostadsbestånd.



Bostadsfastigheter, geografisk fördelning

Område	tkvm	%
Mälardalen	264	21
Göteborgsområdet	248	20
Skaraborg	167	14
Öresundsregionen	157	13
Stockholmsområdet	137	11
Jönköping, Tranås	99	8
Sundsvall	82	7
Gävle	33	3
Karlstad	33	3
Summa	1 220	100

Enligt IPD Svenskt Fastighetsindex har investeringar i bostadsfastigheter uppvisat en årlig, genomsnittlig totalavkastning om cirka 8,9 procent under den senaste femårsperioden. I totalavkastningen ingår värdetillväxt tillsammans med årlig direktavkastning.

Enligt DTZ omsattes bostadsfastigheter för ungefär 30 Mdkr under 2013. De tio största transaktionerna stod för ungefär 14 Mdkr, det vill säga knappt 50 procent. Transaktionerna av bostadsfastigheter visar en större geografisk spridning jämfört med kommersiella fastigheter. Orsakerna är att utbudet av bostadsfastigheter är lågt i storstäderna och att de fastigheter som säljs ofta ombildas till bostadsrätter.

Ort	Direktavkastning %	Pris kr per kvm
Stockholm	1,50–1,75	35 000–43 000
Göteborg	2,50–3,00	20 000–24 000
Malmö	3,50–3,75	18 000–21 000

Källa: Fastighetsvärlden

Under 2013 förvärvade Balder bostadsfastigheter till ett värde om knappt 2 000 Mkr. I sin helhet avser det förvärvet av Bovista Invest från Glitnir Bank Luxemburg. Totalt omfattade affären 370 tkvm, varav bostäder 320 tkvm. Cirka 60 procent av bostadsportföljens värde finns i Göteborg och Västerås.

Under 2013 avyttrades två mindre bostadsfastigheter till ett värde om 14 Mkr. En mer detaljerad specifikation kring transaktioner finns på sidorna 32–33. Förutom att förvärva bostadsfastigheter på tillväxtorter är Balders målsättning framöver att i egen regi bygga ett stort antal lägenheter per år. Det ska ske dels genom nyproduktion på nya markanvisningar, dels genom förtätning i befintligt bostadsbestånd. På sidan 35 presenteras några pågående och planerade bostadsprojekt.

Balders kommersiella fastigheter

Antal fastigheter,	150
Uthyrningsbar yta, tkvm	748
Hysesvärde, Mkr	1 216
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	92
Redovisat värde, Mkr	15 078



Kommersiella fastigheter

Fortsatt låga räntor gynnar fastighetsbolagen. Sveriges kommersiella fastighetssektor är i allt väsentligt lokaliserad till storstadsregionerna. Stockholmsregionen står för 50 procent av marknadens kapitalvärde. Tillsammans med Göteborgs- och Malmöregionen är andelen nästan 75 procent. Totalt beräknas marknadsvärdet på det kommersiella fastighetsbeståndet i Sverige till cirka 1 000 Mdkr.

Den låga räntenivån och det faktum att det under 2013 blivit lättare att få fastighetsfinansiering, både via traditionell bankfinansiering och via nya finansieringsformer på kapitalmarknaden, har inneburit att intresset för att förvärva fastigheter fortfarande är stort. Finansieringsformer som företagsobligationer och nyemissioner avseende preferensaktier har haft en kraftig ökning under 2013. Enligt Finansinspektionens prospektregister har fastighetsbolag emitterat obligationer och preferensaktier till ett värde av knappt 10 Mdkr under det senaste året.

Att Sverige har historiskt låga räntor och räntekostnaden i de flesta fastighetsbolag är den enskilt största kostnadsposten gynnar fastighetsbolagen. Riksbankens bedömning är att reporäntan kommer att ligga kvar på 0,75 procent fram till början av 2015 för att därefter successivt höjas i en långsam takt.

När det gäller transaktionssidan har trenden sedan 2012 fortsatt, vilket innebär att det under året har genomförts färre men större fastighetsaffärer. Köparna har till stor del varit börsnoterade fastighetsbolag, statliga bolag och institutioner medan säljarna bland annat varit utländska aktörer.

Enligt IPD Svenskt Fastighetsindex har investeringar i kommersiella fastigheter uppvisat en årlig, genomsnittlig totalavkastning om cirka 6,3 procent under den senaste femårsperioden. I totalavkastningen ingår värdetillväxt tillsammans med årlig direktavkastning.



Kommersiella fastigheter, geografisk fördelning

Område	tkvm	%
Stockholmsområdet	292	40
Göteborgsområdet	279	37
Öresundsregionen	114	15
Skaraborg	32	4
Mälardalen	24	3
Sundsvall	5	1
Jönköping, Tranås	2	–
Summa	748	100

Enligt DTZ omsattes kommersiella fastigheter för ungefär 70 Mdkr under 2013. De tio största transaktionerna stod för ungefär 22 Mdkr, det vill säga knappt 30 procent.

Enligt Fastighetsvärlden uppgår bedömda och noterade värden för direktavkastning och prisnivåer avseende kontorsfastigheter i A-läge till följande; Värdet på Balders fastighetsinnehav i Stockholms innerstad uppgår till cirka 4,7 Mdkr, vilket

Ort	Direktavkastning %	Pris kr per kvm
Stockholm	4,25–4,50	70 000–90 000
Göteborg	5,00–5,50	28 000–38 000
Malmö	5,25–6,00	18 000–29 000

motsvarar 68 procent av det totala värdet av våra kommersiella fastigheter i regionen. Genomsnittligt värde per kvm för kontorsfastigheter med A-läge i Stockholm uppgår till cirka 52 000 kr.

Motsvarande siffra för Göteborg är 2,8 Mdkr respektive 53 procent och för Malmö 2,0 Mdkr respektive 82 procent. Genomsnittligt värde per kvm för kontorsfastigheter med A-läge i Göteborg och Malmö uppgår till cirka 27 000 kr.

Balders förvärvsstrategi när det gäller kommersiella fastigheter är fokuserad till Stockholm, Göteborg och Malmö. Vi kommer att fortsätta arbetet med att renodla beståndet och avyttra enskilda fastigheter utanför storstäderna där Balder inte har något förvaltningskontor.

Under 2013 förvärvades sju fastigheter till ett underliggande fastighetsvärde om 2 000 Mkr. De enskilt största affärerna var förvärven av Skeppshandeln 1 och Murmästaren 3 i Stockholm samt Lindholmen 39:2 i Göteborg.

Under 2013 avyttrades fem fastigheter till ett värde om 131 Mkr. Bland annat såldes fastigheter i Höganäs, Sigtuna, Vaxholm och Uddevalla. En mer detaljerad specifikation kring transaktioner finns på sidorna 32–33.

Transaktioner

Den största transaktionen var förvärvet av bostadskoncernen Bovista Invest där 60 procent av fastighetsvärdet finns i Göteborg och Västerås. Förvärvet kommer att bidra väsentligt till resultatet först under 2014.

Balder har under 2013 förvärvat fastigheter för cirka 4 000 Mkr, vilket motsvarar en tillväxt av fastighetsvärdet med knappt 18 procent. Förvärven under året har präglats av samma strategi som vi haft de senaste åren, det vill säga att förvärva centralt belägna kommersiella fastigheter och bostäder på orter som utvecklas.

Förvärv

Den största transaktionen var förvärvet av bostadskoncernen Bovista Invest där 60 procent av fastighetsvärdet finns i Göteborg och Västerås. Förvärvet genomfördes under årets sista kvartal och kommer därmed att bidra väsentligt till resultatet först under 2014. Balder ser förvärvet som strategiskt, då målsättningen är att bostadsfastigheter ska utgöra hälften av det samlade fastighetsvärdet. Efter förvärvet motsvarar bostadsfastigheter 45 procent av det totala fastighetsvärdet. De kommersiella förvärven har främst avsett kontorsfastigheter och hotellfastigheter. Balder har i två olika affärer förvärvat kontorsfastigheterna Stockholm Murmästaren 3 och 7 på Kungsholmstorg samt projektfastigheten Stockholm Skeppshandeln 1 i Hammarby Sjöstad, som i huvudsak innehåller hotell. I Göteborg var den största transaktionen köpet av hotellfastigheten Lindholmen 39:2 som drivs under varumärket SAS Radisson samt kontorsfastigheten Bö 93:2, mer känd som

Fastighetstransaktioner 2013

Kvartal	Antal	Fastighetsbeteckning	Kommun	Fastighets-kategori	Uthyrbar yta, kvm
Förvärv					
Två	1	Mellomkvarn 1	Skövde	Handel	10 959
Två	1	Murmästaren 7	Stockholm	Kontor	3 089
Två	1	Skeppshandeln 1	Stockholm	Handel	13 766
Två	1	Lindholmen 39:2	Göteborg	Övrigt	13 299
Tre	1	Bö 93:2	Göteborg	Kontor	9 179
Fyra	1	Fiskaren Större 3	Stockholm	Bostad	2 597
Fyra	1	Murmästaren 3	Stockholm	Kontor	16 086
Fyra	67	Bovista	—	Bostad	370 109
Totalt	74				439 084



Kanoldhuset, som ligger granne med Liseberg. Balder bedömer att vi under kommande år kommer att kunna fortsätta förvärva liknande tillgångar. Vi bedömer samtidigt att byggnation av bostäder i egen regi successivt kommer att öka och stå för en betydande andel av våra investeringar.

Försäljningar

Balder har under ett flertal år haft som strategi att sälja fastigheter som innehas på orter där Balder inte kan uppnå en tillräckligt stor förvaltningsenhet. Under året har fastigheter för 145 Mkr sålts i Sigtuna, Höganäs, Falköping, Uddevalla, Trollhättan, Partille och Vaxholm. Flera av dessa försäljningar har medfört att Balder helt lämnar dessa orter. Balder bedömer att vi även under kommande år kommer att lämna vissa orter.

Fastighetstransaktioner 2013

Kvartal	Antal	Fastighetsbeteckning	Kommun	Fastighets-kategori	Uthyrbar yta, kvm
Avyttring					
Ett	1	Oden 19	Falköping	Bostad	317
Ett	1	Märsta 1:218	Sigtuna	Handel	2 372
Två	1	Kaktusen 29, 30 och 33	Höganäs	Kontor	4 630
Två	1	Fredborg 1	Uddevalla	Handel	200
Två	1	Västbjörke 2:84, 85, 88	Trollhättan	Bostad	2 370
Två	—	Del av Holmsund 7:6	Gävle	Bostad	—
Två	—	Del av Tunadal, mark	Köping	Bostad	—
Tre	1	Skulltorp 1:839, 1:771	Partille	Handel	1 745
Fyra	2	Domaren 15 och 18	Vaxholm	Övrigt	2 572
Totalt	8				14 206

Fastighets- och projektutveckling

Balder ser det som väsentligt att kunna kontrollera hela värdekedjan, från förvärv av mark till färdigställande av projekt. Det sker i nära samarbete med kommuner och andra intressenter.

Under året har Balder påbörjat arbetet med att bygga upp en verksamhet för fastighetsutveckling. Ambitionen är att över tid skapa en betydande portfölj av byggrätter avseende exploaterings- och projektfastigheter, med målsättningen att årligen nyproducera ett stort antal bostäder.

Fastighetsutvecklingen kommer främst att vara inriktad på bostäder, såväl hyresrätter som bostadsrätter. Den kommersiella fastighetsutvecklingen kommer att vara inriktad på att stödja bostadsprojekten och vara en del i förutsättningarna för nya detaljplaner. Med en aktiv fastighetsutveckling är ambitionen att vara delaktiga i förändringen av såväl stadsdelar, som enskilda fastigheters förutsättningar eller användning och därigenom kunna skapa värden. Genom en förädling av det befintliga fastighetsbeståndet, markanvisningar och förvärv vill Balder bli en långsiktig aktör inom fastighets- och stadsutveckling. Där Balder redan är fastighetsägare kommer fokus ligga på att skapa nya byggrätter på befintlig mark. Där det finns förutsättningar för ombildningar till bostadsrättsföreningar, kommer dessa att utvärderas. Ambitionen är att investera i områden där vi redan verkar, med tyngdpunkt på Stockholm, Göteborg och Öresundsregionen, där Köpenhamn ingår.

Balder ser det som väsentligt att kunna kontrollera hela värdekedjan, från förvärv av mark, till färdigställande av projekt. Utvecklingsprocessen sker i olika faser och kan ta flera år, varför det är viktigt att det sker i nära samarbete med kommuner och andra intressenter.

Pågående och planerade projekt

Köpenhamn

I Örestad Syd kommer Balder att bygga 200 bostäder. Projektet beräknas stå färdigt under kvartal 4 2015 och kommer att hyras ut i tre etapper. Den uthyrningsbara ytan kommer att uppgå till cirka 18 000 kvm. Kvarteren kommer att byggas som lamellhus med 4–10 våningar. Fasaderna kommer att vara ljusa betongfasader, blandat med murade tegelfasader. Örestad Syd är en aktiv och attraktiv stadsdel i Köpenhamn med närhet till kommunikationer, natur och shopping.



Göteborg

Tillsammans med Göteborgs Stad och övriga fastighetsägare på Backaplan planerar Balder att utveckla en ny stadsdel för cirka 4 000 bostäder och cirka 100 000 kvm handel och lokaler, med Balder och KF som dominerande fastighetsägare. Backaplan centrala läge med god infrastruktur innebär att området har goda förutsättningar att möta stadens behov av centrala bostäder, handel och kontor. Området är idag mycket lågt exploaterat och stora möjligheter finns att bygga en mer robust och tät stadsdel med inslag av bostäder, handel och service.



Stockholm

På befintliga fastigheter i Brommarondellen planerar Balder att förtäta med nya bostäder och lokaler. Planarbetet beräknas starta under 2014. Brommaplans centrum är en prioriterad trafikknutpunkt för kollektivtrafik i Stockholms stadsutveckling. Balders fastigheter, i stråket mellan Brommaplan och Riksby, utgör en viktig länk för framtidens Bromma. Byggnaderna är tänkta som höga lamellhus med lokaler i bottenplan. Arkitekturen kommer att anpassas till Brommarondellens centrala läge i stadsdelen.



Miljonprogram

En del av Balders bostadportfölj består av så kallade miljonprogramsområden som producerades under 1960-talet. Dessa områden präglas av ett ensidigt bostadsbestånd, låg exploatering samt storskaliga parkerings- och trafiklösningar. Infrastrukturen är ofta väl utbyggd och det är enkelt att ta sig till och från sin bostad. Nybyggnationen i dessa områden har varit högst begränsad under en längre period, samtidigt som befolkningsmängden ökat. Områdena präglas i stor utsträckning av sociala obalanser. Balders bedömning är att det finns en stor potential för nya bostäder i dessa områden. Genom att utveckla befintliga stråk inom stadsdelarna kan marken utnyttjas effektivare och tryggare boendemiljöer skapas. Med ett effektivare nyttjande av befintlig infrastruktur är bedömningen att framtida investeringar är begränsade och innebär att utvecklingsprojektens ingångsvärde är låga. Balders strategi är att genom förtätning med tillskott av flerbostadshus och radhus skapa ett bredare utbud av moderna bostäder. Stora möjligheter finns således att i egen portfölj erbjuda marknaden såväl prisvärda hyresrätter som bostadsrätter.





Ovan Spårvagnen 4, Stockholm,
exteriört och interiört.

Stora bilden Tor 10, Skara.



Fastighetsvärdering

De senaste åren har Balders strategi varit att köpa centralt belägna fastigheter i storstäderna Stockholm, Göteborg, Malmö och Köpenhamn och samtidigt sälja på orter där Balder inte har lokal representation.

Balders fastighetsbestånd består av 498 fastigheter där närmare hälften utgörs av bostadsfastigheter. Beståndet är uppdelat på fem geografiska regioner: Stockholm, Göteborg/Väst, Öresund, Öst och Norr. Varje region är unik med specifika egenskaper som måste beaktas när beståndet ska värderas.

Värdet på fastigheterna baseras på interna värderingar. Samtliga fastigheter har värderats enligt avkastningsmetoden, vilket innebär att varje fastighet värderas genom att diskontera det bedömda framtida kassaflödet. Det bedömda framtida kassaflödet har härletts från befintliga hyresintäkter, drifts- och underhållskostnader anpassade efter förväntade förändringar i hyres- och vakansnivåer. En bedömning görs också över närområdets framtida utveckling såväl som fastighetens position inom sitt marknadssegment.

Hyresinbetalningar

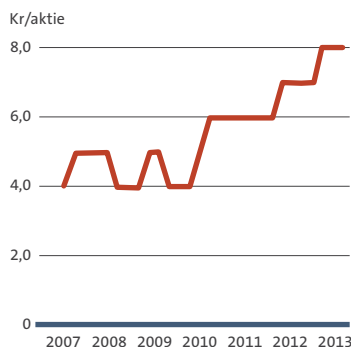
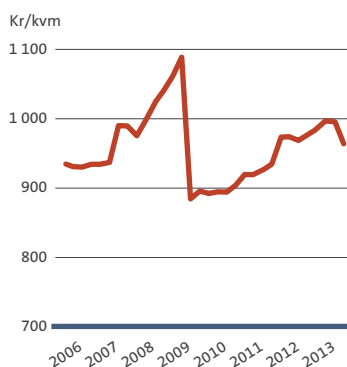
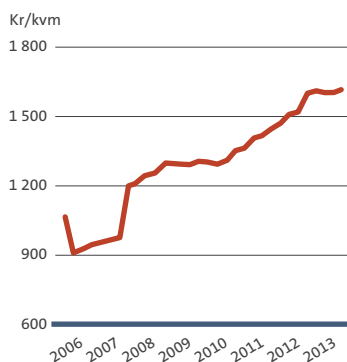
Hyresutvecklingen bedöms följa inflationen över tid. Kommersiella kontrakt innehåller en indexklausul, vilket innebär att hyran utvecklas i samma takt som KPI, Konsumentprisindex, under kontraktstiden. Bostäder har historiskt sett utvecklats lite bättre än KPI, men i värderingarna har Balder antagit att hyran utvecklas i takt med inflationen. För kommersiella kontrakt som löper ut görs en bedömning av hurvida kontraktet antas bli förlängt till rådande marknadshyresnivå eller om det finns en risk för att lokalen kan bli vakant. Vakanser bedöms utifrån gällande vakanssituation med en successiv anpassning till en marknadsmässig vakans med hänsyn till objektets individuella förutsättningar.

Drifts- och underhållsutbetalningar

Antaganden har gjorts om framtida drifts- och underhållsutbetalningar. Dessa antaganden har baserats på historiska utfall och framtida prognoser samt beräknade normaliserade kostnader. Drifts- och underhållsutbetalningar räknas årligen upp med inflationen.

Direktavkastningskrav

De direktavkastningskrav och kalkylräntor som använts i värderingsmodellen har härletts ur jämförbara transaktioner på fastighetsmarknaden. Viktiga faktorer vid val av avkastningskrav är läge, hyresnivå, vakansgrad och fastighetens skick. Marknadsbedömningar av fastigheter innehåller alltid ett visst mått av osäkerhet i antaganden

Driftsöverskott rullande årsvärde**Hyresvärde bostad****Hyresvärde kommersiellt**

och beräkningar. Osäkerheten avseende enskilda fastigheter bedöms i normalfallet ligga inom intervallet +/- 5–10 procent. Balder följer löpande de affärer som genomförs på marknaden för att underbygga och säkerställa den interna värderingen. Dessutom diskuterar Balder löpande med externa aktörer såväl köp som försäljningar av fastigheter, vilket ger oss ytterligare vägledning.

Per den 31 december uppgick Balders genomsnittliga direktavkastning till 5,9 procent (5,9). Avkastningskravet för kommersiella fastigheter uppgick i genomsnitt till 6,0 procent (6,2) och för bostadsfastigheter till 5,7 procent (5,5).

Fastighetsbeståndets värdeförändring

Balder har under 2013 förvärvat fastigheter för 3 606 Mkr (3 756). Försäljningarna under året uppgick till 145 Mkr (69), vilket genererade en vinst på 16 Mkr (3).

Enligt Balders interna värdering, uppgick fastigheternas redovisade värde, per årsskiftet, till 27 532 Mkr (22 278), vilket motsvarar en realiserad värdeförändring om 838 Mkr (809).

Externa värderingar

För att säkerställa de interna värderingarna har Balder under året låtit Savills Sweden värdera samtliga av Balder ägda fastigheter per den 30 juni 2013. Savills värde översteg Balders interna värdering med mindre än 1 procent. Skillnaden mellan Balders interna värderingar och externa värderingar har historiskt sett varit marginella.

Totalt fastighetsbestånd

Mkr	Enligt värdering	Kr/kvm
Hyra inklusive vakans	2 397	1 225
Långsiktig vakans	–97	–49
Hyresintäkter	2 300	1 176
Drift och underhåll	–632	–323
Fastighetsskatt	–94	–48
Tomträttsavgäld	–9	–5
Driftnetto	1 565	800
Värdering, exklusive projektfastigheter	26 664	13 632
Direktavkastning, %	5,9	

Region	Kalkylräntekrav för diskontering av framtida kassaflöden, %	Direktavkastningskrav för bedömning av restvärde, %	Medelvärde av direktavkastningskrav för bedömning av restvärde, %
Stockholm	6,0–10,2	4,0–8,2	5,4
Göteborg/Väst	6,0–12,0	4,0–10,0	6,1
Öresund	6,0–10,0	4,0–8,0	5,3
Öst	7,0–12,0	5,0–10,0	6,1
Norr	7,0–13,0	5,0–11,0	5,7

Finansiering

Genom emissioner och ett starkt totalresultat har eget kapital under året ökat med 2 907 Mkr motsvarande 35 procent. Refinansieringsrisken har minskat, tack vare fler kapitalkällor.

Balder är en långsiktig fastighetsägare. Tillgång till kapital är en förutsättning för att framgångsrikt förvalta fastigheter. Organisatoriskt är finansverksamheten centraliserad till moderbolaget som fungerar som internbank åt koncernen med ansvar för upplåning, cash management och finansiell riskhantering.

Balder är finansierat med eget kapital och skulder, där majoriteten av skulderna utgörs av räntebärande skulder. Andelen eget kapital påverkas av vald finansiell risknivå som i sin tur påverkas av långgivarens krav på eget kapital för att erbjuda marknadsmässig finansiering. Balders långsiktiga mål för kapitalstrukturen är att soliditeten över tid ska vara lägst 35 procent och att räntetäckningsgraden över tid ska vara lägst 1,5 gånger.

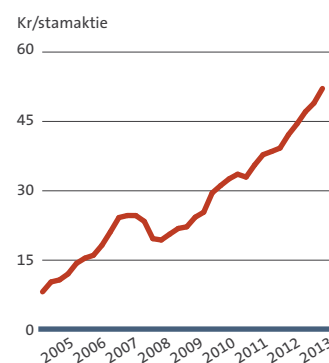
Balder har under året ökat eget kapital med 2 907 Mkr, motsvarande 35 procent dels genom nyemissioner om 1 297 Mkr, dels genom årets totalresultat om 1 735 Mkr samt minskat eget kapital med 125 Mkr genom utbetald utdelning till preferensaktieägarna.

Räntebärande skulder

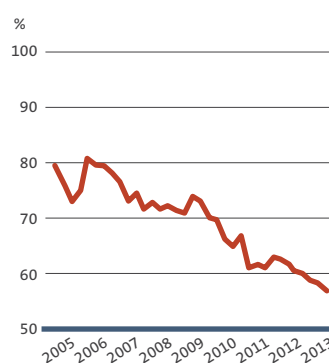
Koncernens räntebärande skulder uppgick per 31 december till 16 521 Mkr (13 789), vilket motsvarar en belåningsgrad på fastigheterna om 57,0 procent (60,4). De räntebärande skulderna utgörs av bilaterala låneavtal med nordiska banker, obligationslån om 750 Mkr samt ett certifikatprogram om 1 000 Mkr. Certifikatprogrammet är säkerställt med back-up faciliteter från banker, vilket innebär att om vi inte kan emittera certifikat så utnyttjas back-up faciliteten. Likviditeten för obligationsfinansiering har ökat markant under de senaste åren, vilket medfört att Balder idag kan finansiera sig till samma priser på längre löptider på obligationsmarknaden som i bankmarknaden. Det här har minskat refinansieringsrisken i bolaget då vi genom fler kapitalkällor kan tillgodose vårt finansieringsbehov.

Balder har lämnat pantbrev i fastigheter, aktier och andelar i dotterbolag som säkerhet för de räntebärande lånen. I vissa fall kompletteras säkerheten med garantier om nivåer för räntetäckningsgrad, soliditet, belåningsgrad samt borgen från moderbolaget. Ingen av dessa garantier avviker från målen i finanspolicyn och alla garantier har uppfyllts under verksamhetsåret. Kreditavtalen innehåller sedvanliga uppsägningsvillkor.

Utveckling eget kapital



Belåningsgrad fastigheter



Förändringar av marknadsräntan eller förändringar av långgivares marginaler påverkar finansnettot. Genom att arbeta med långa kreditavtal med avtalade marginaler tillsammans med en lång räntebindning uppnås förutsägbarhet i kassaflödet. Under 2013 har bankernas marginaler varit i princip oförändrade samtidigt som marknadsräntan (STIBOR) sjunkit. Balders genomsnittliga räntebindningstid uppgick per årsskiftet till 3,5 år (4,8) och den genomsnittliga kreditbindningstiden till 5,4 år (6,6).

För att uppnå önskad räntebindning används räntederivat. Balders bedömning är att derivat är ett mer flexibelt och kostnadseffektivt instrument jämfört med att teckna fasträntelån, vilket skulle ge samma kassaflödeseffekt. Redovisningsmässigt är skillnaden större då derivat löpande redovisas till verkligt värde i balansräkningen med värdeförändringar redovisade i resultaträkningens finansnetto, utan tillämpning av säkringsredovisning. När marknadsräntan avviker från den avtalade räntan på derivaten uppstår ett över- eller undervärde i redovisningen, vilket inte är fallet med fasträntelån. Värdeförändringar av derivat uppgick under året till 433 Mkr (–71). Undervärdet på derivat, 472 Mkr (868), kommer under återstående löptid att lösas upp och redovisas som en intäkt. Detta innebär att Balder har en reserv om 472 Mkr som i sin helhet kommer att återföras till eget kapital, justerat med uppskjuten skatt, i takt med att räntederivaten löper ut.

Finansnetto

Finansnettot, exklusive värdeförändringar på räntederivat, uppgick till –456 Mkr (–466), vilket är ett resultat av en lägre genomsnittlig ränta, trots en större skuld. Vid årets utgång var Balders genomsnittliga ränta 3,2 procent (3,6).

Ränteförfallostruktur 2013-12-31

År	Räntebindning		
	Mkr	Ränta, %	Andel, %
Inom ett år	8 254	2,1	50,0
1–2 år	267	4,3	1,6
2–3 år	500	4,5	3,0
3–4 år	—	—	—
4–5 år	3 000	4,8	18,2
>5 år	4 500	3,9	27,2
Summa	16 521	3,2	100,0

Finanspolicy

Finansverksamheten i Balder bedrivs i enlighet med de mål som styrelsen årligen fastställer i finanspolicyn. Målen är uppsatta för att begränsa de finansiella risker som Balder exponeras för, vilka i huvudsak avser ränte-, refinansierings- och likviditetsrisk. Finanspolicyns övergripande mål är:

- att säkerställa behovet av kort- och långsiktig kapitalförsörjning,
- att soliditeten över tid ska vara lägst 35 procent,
- att räntetäckningsgraden inte bör understiga 1,5 gånger.



Ledebur 15, Malmö

Finansiella mål

	Mål	Utfall	
		2013	2012
Soliditet, %	35,0	37,3	34,8
Räntetäckningsgrad, ggr	1,5	2,9	2,4

Likviditet

Balder använder sig av checkkrediter för att balansera likviditetsbehovet. Per årsskiftet uppgick Balders disponibla likviditet till 1 004 Mkr (470), vilken utgörs av likvida medel, outnyttjade kreditfaciliteter och finansiella placeringar. Balders kassaflöde är relativt jämnt fördelat under året då ungefär hälften av hyresintäkterna avser bostadshyror, vilka betalas månadsvis. Resterande hyror betalas i huvudsak kvartalsvis.

Nyckeltal

Per 31 december	2013	2012
Avkastning eget kapital, %	21,5	17,0
Avkastning totalt kapital, %	9,7	8,8
Räntetäckningsgrad, ggr	2,9	2,4
Soliditet, %	37,3	34,8
Genomsnittlig kreditbindningstid, år	5,4	6,6
Genomsnittlig räntebindningstid, år	3,5	4,8

Möjligheter och risker

Genom att aktivt arbeta med riskspridning avseende fastighetstyp, geografisk spridning och kundsammansättning begränsar Balder bolagets risker. All affärsverksamhet är förenad med risker och dessa kan påverka företaget negativt men också generera möjligheter.

Känslighetsanalys

Faktor	Förändring	Resultateffekt före skatt, Mkr
Hysesintäkter	+/- 1 procent	+/- 23
Ekonomisk uthyrningsgrad	+/- 1 procentenhet	+/- 24
Räntenivå för räntebärande skulder	+ 1 procentenhet	- 82
Fastighetskostnader	+/- 1 procent	-/+ 7
Värdeförändringar fastigheter	+/- 5 procent	+/- 1 377

Hyresintäkter, hyresutveckling och uthyrningsgrad

Av Balders kontrakterade hyresintäkter avser 51 procent bostäder och 49 procent lokaler. Bolagets intäkter påverkas av fastigheternas uthyrningsgrad, av möjligheten att ta ut marknadsmässiga hyror samt av kundernas betalningsförmåga. Om uthyrningsgrad eller hyresnivåer förändras, oavsett skäl, påverkas Balders resultat. Risken för stora svängningar i vakanser och bortfall av hyresintäkter ökar ju fler enskilt stora kunder ett fastighetsbolag har. Balders tio största kontrakt svarar för 9,1 procent av de totala hyresintäkterna och deras genomsnittliga kontraktstid uppgår till 9,9 år. Det finns inget enskilt kontrakt som står för mer än 1,7 procent av Balders totala hyresintäkter och ingen enskild kund står för mer än 1,7 procent av de totala hyresintäkterna. Det finns inga garantier för att Balders större kunder förlänger sina hyresavtal när dessa löper ut, vilket på sikt kan leda till förändrade hyresintäkter och vakanser. Beroendet av enskilda kunder minskar i takt med att Balder fortsätter att växa genom förvärv. För att begränsa risken för sjunkande hyresintäkter och försämrad uthyrningsgrad eftersträvar Balder att skapa långsiktiga relationer med bolagets befintliga kunder. Balders lokalhyreskontrakt är normalt sett helt eller delvis bundna till konsumentprisindex, det vill säga helt eller delvis inflationsjusterade.

Balder är beroende av att kunderna betalar avtalade hyror i tid. I vissa hyreskontrakt har kundens förpliktelser garanterats av moderbolag eller genom bankgaranti. Likväl kvarstår risk för att kunder inställer sina betalningar eller i övrigt inte fullgör sina förpliktelser, vilket skulle kunna påverka resultatet negativt.

Till skillnad från kommersiella fastigheter omfattas bostadsfastigheter av regleringar som bland annat innebär att den så kallade bruksvärdesprincipen bestämmer hyressättningen.

Österfaelled Torv, Köpenhamn



Vid årsskiftet hade Balder en ekonomisk uthyrningsgrad på 94 procent, vilket betyder att vakansen vid årsskiftet uppgick till 134 Mkr och är en möjlighet till potentiella nyuthyrningar. Av tabellen på sidan 42 framgår hur resultatet före skatt påverkas av en förändring på ± 1 procent på hyresnivån respektive ± 1 procentenhet på den ekonomiska uthyrningsgraden.

Drifts- och underhållskostnader

Driftskostnader utgörs huvudsakligen av kostnader som är taxebundna såsom kostnader för el, renhållning, vatten och värme. Flera av dessa varor och tjänster kan endast köpas från en aktör, vilket kan påverka priset. I den mån eventuella kostnadsökningar inte kompenseras genom reglering i hyreskontrakt eller hyresökning genom omförhandling av hyreskontrakt kan Balders resultat påverkas negativt. Underhållskostnader utgör åtgärder i syfte att långsiktigt bibehålla fastigheternas standard. Dessa utgifter kostnadsförs i den utsträckning de utgör reparationer och utbyten av mindre delar. Andra tillkommande utgifter av underhållskaraktär aktiveras i samband med att utgiften uppkommer. Oförutsedda och omfattande reparationsbehov kan också påverka resultatet negativt.

Fastigheternas värdeförändring

83 procent av värdet på Balders fastighetsbestånd finns i de tre storstadsregionerna Stockholm, Göteborg/Väst och Öresund. Balders förvaltningsfastigheter redovisas till verkligt värde i balansräkningen och värdeförändringar redovisas i resultaträkningen. Orealiserade värdeförändringar är inte kassaflödespåverkande. Balder genomför i samband med kvartalsrapporter en intern värdering av fastighetsbeståndet. Dessutom värderas delar av fastighetsbeståndet externt och jämförs med den interna värderingen.



Värdet på fastigheterna påverkas av ett antal faktorer, dels fastighetsspecifika såsom uthyrningsgrad, hyresnivå och driftskostnader, dels marknadsspecifika såsom direktavkastningskrav och kalkylräntor.

Såväl fastighets- som marknadsspecifika förändringar påverkar värdet på förvaltningsfastigheter, vilket i sin tur inverkar på koncernens finansiella ställning och resultat.

Beroende av nyckelpersoner

Balders framtida utveckling är beroende av ledningsgruppens och andra nyckelpersoners kunskap, erfarenhet och engagemang. Företaget skulle kunna påverkas negativt om någon eller flera av dessa skulle lämna koncernen.

Operationella risker

Inom ramen för den löpande verksamheten kan Balder åsamkas förluster på grund av bristfälliga rutiner eller oegentligheter. God intern kontroll, ändamålsenliga administrativa system, kompetensutveckling och god tillgång till pålitliga värderings- och riskmodeller är en god grund för att minska de operationella riskerna. Balder arbetar löpande med att övervaka bolagets administrativa säkerhet och kontroll.

Skatter och ändrad lagstiftning

Förändringar i bolags- och fastighetsskatt, liksom övriga statliga pålagor, bostadsbidrag och räntebidrag, kan påverka förutsättningarna för Balders verksamhet. Det kan inte uteslutas att skattesatser förändras i framtiden eller att andra ändringar i det statliga systemet påverkar fastighetsägandet. I flertalet lokalhyreskontrakt erlägger kunden sin andel av aktuell debiterad fastighetsskatt. Förändringar av bolagsskatt och övriga statliga pålagor, kan komma att påverka Balders resultat. En förändring av skattelagstiftning eller praxis innebärande exempelvis förändrade möjligheter till skattemässiga avskrivningar eller till att utnyttja underskottsavdrag kan medföra att Balders framtida skattesituation förändras och därigenom även påverkar resultatet.

Finansiella risker

Balders verksamhet finansieras framför allt genom eget kapital och lån hos externa kreditgivare. Relationen mellan eget kapital och skulder regleras med utgångspunkt från vald finansiell risknivå samt av mängden eget kapital för att tillgodose långivarnas krav för att erhålla lån till marknadsmässiga villkor. Finansieringen via lån innebär att Balder är exponerat för finansierings-, ränte- och kreditrisker. Som villkor för finansieringen finns bland annat krav på soliditet, belåningsgrad och räntetäckningsgrad.

Refinansieringsrisk

Med refinansieringsrisk avses risken att finansiering inte alls kan erhållas, eller endast till kraftigt ökade kostnader. Balder för kontinuerligt diskussioner med banker och kreditinstitut i syfte att trygga den långsiktiga finansieringen. Balder har ett nära samarbete med en handfull kreditgivare för att säkerställa bolagets långsiktiga kapitalbehov.

Ränterisk

Ränterisk definieras som risken för att förändringar i ränteläget påverkar Balders finansieringskostnad. Räntekostnaden är Balders enskilt största kostnadspost. Räntekostnader påverkas främst av nivån på aktuella marknadsräntor och kreditinstitutens marginaler samt av vilken strategi bolaget väljer för bindningstid av räntorna. Marknadsräntan påverkas främst av den förväntade inflationstakten. I tider med stigande inflationsförväntningar kan räntenivån väntas stiga, vilket omgående ökar räntekostnaderna för lån med kort löptid.

Balder har en stor andel lån med kort räntebindningstid och som en del i hanteringen av ränterisken använder sig Balder av räntederivat, för att uppnå önskad räntebindning.

Kreditrisk

Kreditrisk definieras som risken för att Balders motparter inte kan uppfylla sina finansiella åtaganden gentemot bolaget. Kreditrisk inom finansverksamheten uppstår bland annat vid placering av likviditetsöverskott, vid tecknande av ränteswapp-avtal samt vid utställda kreditavtal. Beträffande Balders kundfordringar genomförs sedvanliga kreditprovningar innan ett nytt hyresavtal tecknas.

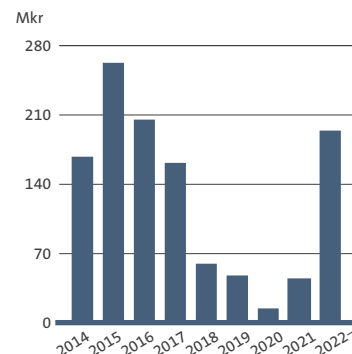
Valutarisk

Balder äger fastigheter via dotterbolag i Danmark. Bolagen har intäkter och kostnader i lokal valuta och är därmed utsatta för valutariskfluktuationer ur koncernens synvinkel. Valutariskfluktuationer återfinns också i omräkningen av de utländska dotterbolagens tillgångar och skulder till moderbolagets valuta.

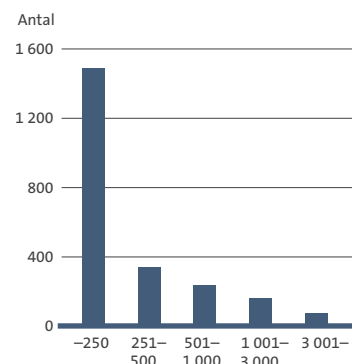
Miljörisk

Fastighetsförvaltning och fastighetsutveckling medför miljöpåverkan. Balder har fastställt en miljöpolicy och arbetar aktivt med miljöfrågor. Enligt miljöbalken har den som bedrivit en verksamhet som har bidragit till föroreningen även ett ansvar för efterbehandling. Om inte verksamhetsutövaren kan utföra eller bekosta efterbehandlingen av en fastighet är den som förvärvat fastigheten och som vid förvärvet känt till eller då borde ha upptäckt föroreningen ansvarig. Eftersom Balder i huvudsak äger bostäder, kontors- och handelsfastigheter bedöms risken som begränsad.

Förfallostruktur kommersiella avtal



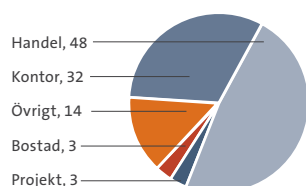
Kommersiella kontrakt per hyresvärde



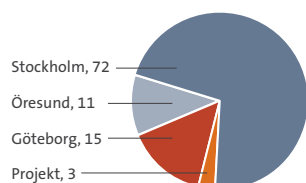
Intressebolag

Balders intressebolag äger tillsammans 53 fastigheter med ett totalt redovisat värde om 5 086 Mkr. Balder äger även aktier i det snabbväxande kreditmarknadsbolaget Collector, där ägarandelen uppgår till cirka 44 procent.

Redovisat värde per fastighetskategori, %



Redovisat värde per region, %



Balder har intressebolag som förvaltar och projektutvecklar fastigheter. Samtliga ägs till 50 procent av Balder. Utöver dessa innehar Balder aktier i kreditmarknadsbolaget Collector, där ägarandelen uppgår till cirka 44 procent. Till de fastighetsförvaltande intressebolagen hör Centur, Akroterion samt Tulia medan Bovieran och Fix Holding arbetar med projektutveckling.

De fastighetsförvaltande intressebolagen äger tillsammans 53 fastigheter (43) med ett totalt redovisat värde om 5 086 Mkr (4 342), en total uthyrningsbar yta om cirka 285 tkvm (270) och ett hyresvärde uppgående till 400 Mkr (332). Förvaltningsresultatet, det vill säga resultat exklusive värdeförändringar och skatt, uppgick till 345 Mkr (253), varav Balders andel uppgår till 157 Mkr (108). Bolagens resultat efter skatt uppgick till 429 Mkr (239), varav Balders andel uppgick till 204 Mkr (105). Balders resultat har påverkats av värdeförändringar avseende fastigheter och derivat med 100 Mkr (8) före skatt. För mer information om Balders intressebolag, se not 15, Andelar i intressebolag.

Balders andel av de fastighetsförvaltande intressebolagens fastighetsbestånd

Per 2013-12-31	Antal fastigheter	Uthyrbar yta, kvm	Hyresvärde, Mkr	Hyresvärde, kr/kvm	Hyresvärde, intäkter, Mkr	Ekonomisk uthyrningsgrad, %	Redovisat värde, Mkr	Redovisat värde, %
Fördelat per region								
Stockholm	32	87 980	148	1 683	137	93	1 830	72
Göteborg	10	30 076	29	952	28	99	373	15
Öresund	7	24 282	23	938	21	91	273	11
Totalt	49	142 337	200	1 402	186	93	2 476	97
Projekt	4	—	—	—	1	—	67	3
Totalt	53	142 337	200	1 402	187	93	2 543	100
Fördelat per fastighetskategori								
Bostäder	4	3 406	4	1 282	4	99	80	3
Kontor	7	34 711	77	2 212	68	88	820	32
Handel	32	94 454	98	1 033	94	96	1 211	48
Övrigt	6	9 768	21	2 128	21	99	364	14
Totalt	49	142 337	200	1 402	186	93	2 476	97
Projekt	4	—	—	—	1	—	67	3
Totalt	53	142 337	200	1 402	187	93	2 543	100



Balders andel av de fastighetsförvaltande intressebolagens fastighetsbestånd

Mkr	2013	2012	2011
Hysesintäkter	179	159	123
Fastighetskostnader	-40	-33	-25
Driftsöverskott	140	126	98

	2013	2012	2011
Redovisat värde fastigheter, Mkr	2 543	2 171	2 023
Antal fastigheter ¹⁾	53	43	41
Uthyrbar yta, tkvm	142	135	125

1) Varav fyra projektfastigheter

Fastighets AB Centur

Bolaget ägs till 50 procent vardera av Peab och Balder och är ett bolag för fastighetsförvaltning, projektutveckling och fastighetsinvesteringar. Projektutvecklingen gäller främst nybyggnation av handels- och kontorslokaler samt bostadslägenheter, men också fastighetsförädling av projektfastigheter.

Bolaget ägde vid årsskiftet 27 förvaltningsfastigheter (27) med en uthyrningsbar yta om 162 tkvm (160) med ett hyresvärde om 155 Mkr (153). Under året har tre projektfastigheter förvärvats. Fastigheternas redovisade värde uppgick till 2 027 Mkr (1 803). Fastigheterna är belägna i Stockholm, Göteborg och Öresundsområdet.

Akroterion Fastighets AB

Bolaget ägs till 50 procent vardera av GE Capital Real Estate Norden och Balder. Vid årsskiftet ägdes 2 kontorsfastigheter (2) i attraktiva lägen i Stockholm med ett redovisat värde om 1 179 Mkr (1 176), en uthyrningsbar yta om 53 tkvm (53) och ett hyresvärde uppgående till 92 Mkr (88).

Båda fastigheterna har goda projektutvecklingspotentialer och båda projekten omfattar en blandning av kommersiella ytor och bostäder.

Tulia AB

Balder äger 50 procent i Tulia och resterande del av André Åkerlund AB. Tulia ägde vid årsskiftet 20 fastigheter (14) med huvudsakligen centrala lägen i Stockholm. Den uthyrningsbara ytan uppgick till 70 tkvm (54) och fastigheternas redovisade värde uppgick till 1 877 Mkr (1 360) med ett hyresvärde uppgående till 122 Mkr (95).

Bovieran Holding AB

Balder äger tillsammans med Mellberg Förvaltning AB 50 procent vardera i bolaget. Verksamheten omfattar utveckling och uppförande av bostäder i en egenutvecklad konceptform, Bovieran, där den inglasade innergården i form av en vinterträdgård med en atmosfär av Rivieran är ett distinkt inslag. Vinterträdgården har en behaglig

Balders andel av de fastighetsförvaltande intressebolagens balansräkning

Mkr	2013 31 dec	2012 31 dec
Tillgångar		
Fastigheter	2 543	2 171
Övriga tillgångar	34	22
Likvida medel	40	13
Summa tillgångar	2 617	2 206

Eget kapital och skulder

Eget kapital/ägarlån	990	724
Räntebärande skulder	1 454	1 359
Övriga skulder	173	123
Summa eget kapital och skulder	2 617	2 206

temperatur hela året och rymmer frodig grönska med tropisk, mediterransk, japansk och skandinavisk miljö.

Bovieran har hittills uppförts på sex olika orter. På Hönö, i Kalmar, Norrtälje, Haninge och Linköping pågår byggnation eller står man inför projektstart. Företaget är i en kraftig tillväxtfas och kommer att påbörja ett flertal ytterligare uppföranden under 2014. Planerad produktionstakt är fyra till fem anläggningar per år. Se även www.bovieran.se

Fix Holding AB

Bolaget ägs till lika delar av Balder och HSB Göteborg och äger Fixfabriken i Majorna, som är en helt uthyrd byggnad. Balder har tillsammans med HSB köpt mark på den plats i Majorna där den tidigare Fixfabriken låg under många årtionden. Här ska Fix Holding skapa närmare 500 nya bostäder med kompletterande verksamhetslokaler.

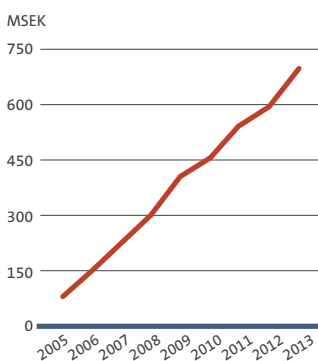
Nya Fixfabriken ska bli ett utropstecken bland Göteborgs bostadsområden, med särpräglad arkitektur och goda boendekvaliteter. Lika viktigt är att Fixfabriken blir ett vitalt nytillskott och en dynamo för fortsatt utveckling, både i området och staden i stort. Ett fantastiskt boende, men också en process utöver det vanliga och tänkt som en förebild för stadsförnyelse där delaktighet, transparens och samarbete inte bara är vackra ord utan handfast verklighet. Målsättningen är att ha en färdig detaljplan år 2016.

Collector AB

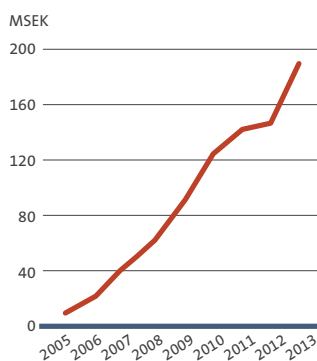
Bolaget har en stabil ägarkrets där de största ägarna är Balder, Ernströmgruppen och Provobis. Balder är huvudägare med cirka 44 procent. Collector är ett framgångsrikt och organiskt snabbväxande kreditmarknadsbolag med kontor i Göteborg, Stockholm, Malmö, Oslo och Helsingfors.

Bolaget är en samarbetspartner med fokus på helhetslösningar inom finansiering, kredithantering och juridik. Bolagets affärsområden är Collector Consumer, Business och Commerce och balansomslutningen uppgick vid årsskiftet till 4 600 Mkr (3 600), omsättningen till 700 Mkr (590) och resultatet före skatt till 190 Mkr (146). Se även www.collector.se

Omsättning (Collector)



Resultat före skatt (Collector)



Ekonomisk redovisning

49 Förvaltningsberättelse

Koncernens rapport över

- 54 Totalresultat
- 55 Finansiell ställning
- 56 Förändringar i eget kapital
- 57 Kassaflöden

Moderbolaget

- 58 Resultaträkning
- 59 Balansräkning
- 60 Förändringar i eget kapital
- 61 Kassaflödesanalys
- 62 Noter
- 82 Revisionsberättelse

Förvaltningsberättelse

Styrelsen och verkställande direktören för Fastighets AB Balder (publ), organisationsnummer 556525-6905, avger härmed redovisning för koncernen och moderbolaget för räkenskapsåret 2013.

Fastighets AB Balder är noterat på Nasdaq OMX Stockholm, Mid Cap. Bolaget har cirka 16 100 aktieägare (12 500).

Jämförelser angivna inom parentes avser motsvarande period föregående år.

Verksamheten

Balders affärsidé är att skapa värden genom att med lokal förankring förvärva, utveckla och förvalta bostadsfastigheter och kommersiella fastigheter samt skapa kundvärde genom att möta olika kundgruppers behov av lokaler och bostäder.

I respektive region ska bolaget sträva efter att uppnå en sådan position att Balder blir en naturlig partner för potentiella kunder som är i behov av nya lokaler och/eller bostäder. Tillväxt ska ske under krav på fortsatt lönsamhet och positiva kassaflöden.

Finansiella mål

Balders målsättning är att ha en stabil och god avkastning på eget kapital samtidigt som soliditeten över tid ska vara lägst 35 procent och räntetäckningsgraden lägst 1,5 gånger. Bolagets mål avseende soliditeten har under 2013 förändrats från tidigare 30 procent.

Organisation

Balders affärsområden utgörs av regionerna Stockholm, Göteborg/Väst, Öresund, Öst och Norr som består av 16 områden. Regionernas organisation följer samma grundprinciper men skiljer sig åt beroende på respektive regions storlek och fastighetsinnehav. Regionkontoren ansvarar för uthyrning, drift, miljö och teknisk förvaltning.

Balderkoncernen, med Fastighets AB Balder som moderbolag, består av ett stort antal aktiebolag och kommanditbolag. Balders operativa organisation stöds av en central ekonomi-, fastighets- och finansfunktion. Sammantaget hade koncernen den 31 december 290 anställda (215), varav 102 kvinnor (67).

Balders ledningsgrupp består av sex personer, varav en kvinna. För upplysningar om beslutade riktlinjer om ersättningar till ledande befattningshavare se not 4, Anställda och personalkostnader. Styrelsen kommer ej att föreslå några ändringar i riktlinjerna till årsstämman 2014.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under andra kvartalet förvärvade Balder fyra fastigheter i regionerna Stockholm och Göteborg till ett värde av drygt 800 Mkr. Under andra kvartalet genomfördes också en riktad

nyemission som tillförde bolaget 160 Mkr samt emitterades ett obligationslån om 500 Mkr.

Balder förvärvade i november Bovista Invest AB. En affär som består av 4 300 lägenheter och en total yta om 370 000 kvm till ett värde av cirka 2 Mdkr. I samband med Bovista-affären genomfördes en riktad nyemission av 3 500 000 preferensaktier som ökade det egna kapitalet under fjärde kvartalet med 1 138 Mkr. Under det fjärde kvartalet tecknades också dels ett totalentreprenadavtal gällande byggnation av 200 ägarlägenheter i Örestad i Köpenhamn till ett värde vid färdigställandet om cirka 400 Mkr under slutet av 2015, dels förvärvades den kommersiella fastigheten Murmästaren 3 i Stockholm till ett underliggande fastighetsvärde om cirka 500 Mkr.

Fastighetsbeståndet

Balders kommersiella fastigheter är belägna såväl i centrum som i storstädernas närförorter och kranskommuner och bostadsfastigheterna är belägna på orter som växer och utvecklas positivt.

Balder ägde den 31 december 498 fastigheter (432) med en uthyrningsbar yta om 1 969 tkvm (1 543) till ett redovisat värde om 27,5 Mdkr (22,3). Under året har 74 fastigheter (14) med en uthyrningsbar yta om 439 tkvm (141) förvärvats för 3 606 Mkr (3 756). Under året har 8 fastigheter (6) sålts med en total uthyrningsbar yta om 14 tkvm (7) för 145 Mkr (72), vilket genererade ett resultat om 16 Mkr (3). Balder kommer under 2014 att fortsätta arbetet med att koncentrera fastighetsbeståndet.

Vid fördelning av redovisat värde per region uppgick Stockholm till 33 procent (34), Göteborg/Väst 31 procent (29), Öresund 19 procent (22), Öst 12 procent (8) och Norr 6 procent (7). Av redovisat värde avser 55 procent (56) kommersiella fastigheter och 45 procent (44) bostäder.

Möjligheter och risker

Balders verksamhet, finansiella ställning och resultat kan komma att påverkas av ett antal riskfaktorer.

Hyror och kunder

Balders intäkter påverkas av fastigheternas uthyrningsgrad, möjligheten att ta ut marknadsmässiga hyror samt kundernas betalningsförmåga. Uthyrningsgrad och hyresnivåer styrs till stor del av den allmänna och den regionala konjunkturutvecklingen. Risken för stora svängningar i vakanser och bortfall av hyresintäkter ökar ju fler enskilt stora kunder som finns i fastighetsbeståndet.

För att begränsa risken för minskade hyresintäkter och försämrad uthyrningsgrad eftersträvar Balder långsiktiga relationer med bolagets befintliga kunder. Balders fördelning mellan kommersiella fastigheter och bostadsfastigheter samt den

geografiska spridningen i beståndet medför att risken avseende hyresintäkterna är låg.

Vid årsskiftet hade Balder en ekonomisk uthyrningsgrad om 94 procent (94). Balders tio största kontrakt svarar för 9,1 procent (8,7) av de totala hyresintäkterna och deras genomsnittliga kontraktstid uppgår till 9,9 år (10,5). Det finns inget enskilt kontrakt som står för mer än 1,7 procent (1,6) av Balders totala hyresintäkter och ingen enskild kund står för mer än 1,7 procent (2,6) av de totala hyresintäkterna. Genomsnittlig kontraktstid i den totala kommersiella portföljen uppgick till 4,9 år (4,4).

En förändring på +/- 1 procent på hyresintäkterna påverkar resultat före skatt med +/- 23 Mkr.

Skuldförvaltning och riskhantering

Balders största finansiella risk är avsaknad av finansiering. För att begränsa refinansieringsrisken arbetar Balder kontinuerligt med att omförhandla lån och diversifiera förfallostrukturen av lånen. Det arbetet säkerställer samtidigt att en konkurrenskraftig långsiktig finansiering vidmakthålls. Balders genomsnittliga kreditbindning uppgick till 5,4 år (6,6).

Ränterisk uppkommer genom att svängningar i marknadsräntan påverkar resultat och kassaflöde. Högre marknadsränta innebär högre räntekostnad men den sammanfaller också ofta med högre inflation och ekonomisk tillväxt. Det medför att ökade räntekostnader delvis kompenseras av såväl minskade vakansgrader och högre hyresintäkter genom ökad efterfrågan som att hyrorna regleras med index. Balder har valt att använda räntederivat för att begränsa risken för att finansieringskostnaderna ökar markant vid en ökad marknadsränta. Vid en omedelbar ökning av marknadsräntan med en procentenhet och antagande om oförändrad låne- och derivatportfölj skulle räntekostnaderna öka med 82 Mkr. Av Balders totala lånestock vid årsskiftet har 50 procent (60) en räntebindning som överstiger ett år. Innehaven i Danmark har medfört en begränsad valutaposition. För mer information se not 21, Finansiella risker och finanspolicyer.

Fastighetskostnader

I fastighetskostnader ingår direkta kostnader såsom kostnader för drift, media, underhåll, tomträttsavgäld och fastighets-skatt. Varje region ansvarar för att fastighetsbeståndet är väl underhållet och i gott skick. Med lokal närvaro ökar kunskapen om respektive fastighets behov av förebyggande insatser, vilket i längden är mer kostnadseffektivt än omfattande reparationer.

Balder arbetar kontinuerligt med förbättringar gällande drifts-kostnader såsom värme och elförbrukning för att ständigt förbättra kostnadseffektiviteten med hjälp av rationella tekniska lösningar, praktiska insatser och kontinuerlig uppföljning.

En förändring med +/- 1 procent av fastighetskostnaderna skulle påverka fastighetskostnaderna med +/- 7 Mkr.

Värdeförändringar förvaltningsfastigheter

Balder redovisar sina förvaltningsfastigheter till verkligt värde med värdeförändringar i resultaträkningen. Marknadsbedömningar av fastigheter innehåller alltid ett visst mått av osäker-

het i gjorda antaganden och beräkningar. Osäkerheten avseende enskilda fastigheter bedöms i normalfallet ligga inom intervallet +/- 5–10 procent. Osäkerheten varierar med typ av fastighet, geografiskt läge och med fastighetskonjunktur. Balder följer löpande upp de affärer som genomförts på marknaden för att underbygga och säkerställa värderingarna. Dessutom diskuterar Balder löpande med externa aktörer såväl köp som försäljning av fastigheter samt låter regelbundet delar av fastighetsbeståndet värderas av extern part, vilket ger ytterligare vägledning. Se även not 13, Förvaltningsfastigheter.

Resultat före skatt skulle påverkas med +/- 1 377 Mkr vid en värdeförändring av förvaltningsfastigheterna med +/- 5 procent. Soliditeten skulle vid en positiv värdeförändring uppgå till 39,1 procent och vid en negativ värdeförändring uppgå till 35,3 procent.

Känslighetsanalys

Faktor	Förändring	Resultateffekt före skatt, Mkr
Hyresintäkter	+/- 1 procent	+/- 23
Ekonomisk uthyrningsgrad	+/- 1 procentenhet	+/- 24
Räntenivå för räntebärande skulder	+1 procentenhet	-82
Fastighetskostnader	+/- 1 procent	-/+ 7
Värdeförändringar förvaltningsfastigheter	+/- 5 procent	+/- 1 377

Miljö

Balder har inte gjort någon fullständig utredning av eventuella miljöföroreningar i fastighetsbeståndet men bedömer att varken fastigheterna eller kundernas verksamheter föranleder några väsentliga miljörisker som skulle kunna påverka bolagets ställning. Vid förvärv av fastigheter där risk för miljöpåverkan bedöms föreligga föregås förvärven av miljöutredningar.

Ett led i Balders miljöarbete är bolagets innehav av vindkraftverk. Balders tio vindkraftverk producerar cirka 30 procent av den egna elförbrukningen.

Aktien och ägarna

Under året har två nyemissioner genomförts. I maj har en riktad nyemission om 500 000 preferensaktier ägt rum, till en kurs om 321 kr per aktie. Ytterligare 3 500 000 preferensaktier emitterades under oktober månad, till en kurs om 329 kr per aktie. Tillsammans har emissionerna tillfört bolaget 1 297 Mkr efter transaktionskostnader.

Antalet återköpta egna aktier uppgick per årsskiftet till totalt 2 859 600 aktier. Under året har inga aktier återköpts. Syftet med de återköpta aktierna är främst att möjliggöra, helt eller delvis, förvärvsfinansiering med egna aktier.

Vid årsskiftet uppgick aktiekapitalet till 172 396 852 kr fördelat på 172 396 852 aktier. Varje aktie har ett kvotvärde om 1 kr, varav 11 229 432 av serie A, 151 167 420 av serie B samt 10 000 000 preferensaktier. Varje aktie av serie A berättigar till en röst och varje aktie av serie B och preferensaktien berättigar till en tiondels röst. Av B-aktien är 2 859 600 återköpta, vilket betyder att totalt antal utestående aktier uppgår till 169 537 252.

Vid årsstämman 2013 beslutades att bemyndiga styrelsen att under tiden fram till nästa årsstämma kunna besluta om en nyemission av aktier i serie B och preferensaktier motsvarande högst tio procent av befintligt aktiekapital. Största ägare är Erik Selin Fastigheter AB med 51 procent av rösterna och Arvid Svensson Invest AB med 16 procent av rösterna. Inga begränsningar finns i bolagsordningen avseende överlåtelse av aktier eller rösträtt på stämman.

Eftersom Balder under de närmaste åren kommer att prioritera tillväxt, kapitalstruktur och likviditet kommer utdelningen för stamaktien att vara låg eller helt utebli. Den kvartalsvisa utdelningen för preferensaktien uppgår till 20,00 kr per år.

Resultat

Årets förvaltningsresultat, det vill säga resultat exklusive värdeförändringar, derivat och skatt uppgick till 854 Mkr (691), vilket motsvarar 4,57 kr per stamaktie (3,73). Ökningen beror främst på fastighetsbeståndets förändring. I förvaltningsresultatet ingår intressebolag med 157 Mkr (108), vilket i resultaträkningen inkluderats i andel i resultat från intressebolag. Årets resultat efter skatt uppgick till 1 738 Mkr (1 162), motsvarande 10,11 kr per stamaktie (6,69).

Resultatet har påverkats av realiserade värdeförändringar avseende fastigheter med 16 Mkr (3), orealiserade värdeförändringar avseende fastigheter med 838 Mkr (809), värdeförändringar avseende vindkraftverk –37 Mkr (–), värdeförändringar avseende räntederivat med 433 Mkr (–71) samt resultat från andelar i intressebolag om 204 Mkr (105).

Koncernens hyresintäkter uppgick under året till 1 884 Mkr (1 701). Kontraktsportföljen bedöms per 31 december ha ett hyresvärde på helårsbasis om 2 394 Mkr (1 924). Den genomsnittliga hyresnivån för hela fastighetsbeståndet uppgick till 1 216 kr/kvm (1 247). Minskningen av den genomsnittliga hyresnivån beror på förvärvet av Bovista Invest, som huvudsakligen består av 4 300 bostadslägenheter. Hyresintäkterna uppvisar stor riskspridning avseende kunder, branscher och lägen.

Den ekonomiska uthyrningsgraden uppgick per bokslutsdagen till 94 procent (94). Det totala hyresvärdet för outhyrda ytor uppgick den 31 december till 134 Mkr (124) på årsbasis.

Fastighetskostnaderna uppgick till 609 Mkr (537) under året. Ökningen av fastighetskostnaderna beror på fastighetsbeståndets förändring. Driftsöverskottet har ökat med 9 procent till 1 274 Mkr (1 164), vilket innebär en överskottsgrad om 68 procent (68).

Finansnettot uppgick till –456 Mkr (–466) och värdeförändringar på räntederivat uppgick till 433 Mkr (–71). Derivaten redovisas löpande till verkligt värde i balansräkningen och värdeförändringar redovisas i resultaträkningen utan tillämpning av säkringsredovisning. Värdeförändringar från derivat uppkommer vid förändrade räntenivåer och är inte kassaflödespåverkande, så länge de inte avyttras under löptiden. Balder har skyddat sig för högre räntenivåer, vilket innebär att marknadsvärdet på derivat minskar i ett nedåtgående ränteläge. Undervärdet av räntederivaten uppgick vid årsskiftet till 472 Mkr (868). Årets positiva värdeförändring beror på att

räntenivån har ökat vilket innebär att skillnaden till räntederivatens kontrakterade räntenivå har minskat.

Undervärdet på derivaten kommer under återstående löptid att lösas upp och redovisas som en intäkt. Det innebär att Balder har en reserv om 472 Mkr som i sin helhet kommer att återföras till eget kapital, justerat med uppskjuten skatt, i takt med att räntederivaten löper ut.

Finansnettot motsvarar en genomsnittlig ränta om 3,1 procent (3,7) inklusive effekt av upplupen ränta från Balders räntederivat.

Fastigheternas värde

Balder har per 31 december genomfört en intern värdering, baserad på en tioårig kassaflödesmodell, på hela fastighetsbeståndet. Varje fastighet värderas individuellt genom att nuvärdesberäkna framtida kassaflöden, det vill säga framtida hyresinbetalningar minskade med bedömda drifts- och underhållsutbetalningar. Kassaflödet marknadsanpassas genom att beakta eventuella förändringar i uthyrningsnivåer och uthyrningsgrad såväl som drifts- och underhållsutbetalningar.

Utgångspunkten för värderingen är en individuell bedömning för varje fastighet, dels av framtida kassaflöden, dels av avkastningskravet. För en mer detaljerad beskrivning gällande Balders fastighetsvärdering se not 13, Förvaltningsfastigheter.

Marknadsbedömningar av fastigheter innehåller alltid ett visst mått av osäkerhet i gjorda antaganden och beräkningar. För att kvalitetssäkra Balders interna värderingar låter Balder externvärdera delar av beståndet löpande under året. Per den 30 juni värderade Balder hela fastighetsbeståndet externt. Den externa värderingen översteg Balders interna värdering med mindre än 1 procent.

Den 31 december uppgick förvaltningsfastigheternas redovisade värde, enligt den individuella interna värderingen, till 27 532 Mkr (22 278), vilket innebär en orealiserad värdeförändring om 838 Mkr (809).

Skatt

Balder redovisar en aktuell skatteintäkt om 6 Mkr (–10) och en uppskjuten skattekostnad om 418 Mkr (240).

Aktuell skatt och uppskjuten skatt har beräknats utifrån gällande skattesats för 2013. Aktuell skatt uppstår endast i undantagsfall på grund av möjligheterna att göra skattemässiga avskrivningar, skattemässiga avdrag för vissa investeringar i fastigheterna samt nyttjande av befintliga underskottsavdrag. För de få dotterbolag där skattemässiga koncernbidragsförut-sättningar inte föreligger uppkommer aktuell skatt. Årets aktuella skatt avser i huvudsak bolag i Danmark.

Koncernens kvarstående skattemässiga underskott har beräknats till 2,0 Mdkr (2,2) och den temporära skillnaden mellan redovisade värden och dess skattemässiga värde avseende fastigheter och räntederivat uppgår till cirka 5,9 Mdkr (4,2). Uppskjuten skatt beräknas på temporära skillnader som uppstår efter förvärvstidpunkten. Uppskjuten skatteskuld beräknas på nettot av dessa poster och uppgår till 862 Mkr (443). För mer detaljerad information se not 11, Skatter.

Kassaflöde och finansiell ställning

Balders tillgångar den 31 december uppgick till 30 041 Mkr (23 843). Dessa har finansierats dels med eget kapital om 11 196 Mkr (8 289), dels med skulder om 18 846 Mkr (15 554), varav 16 521 Mkr (13 789) är räntebärande.

Kassaflödet från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital uppgick till 708 Mkr (543). Investeringsverksamheten har belastat kassaflödet med 4 593 Mkr (3 888). Periodens förvärv av fastigheter 3 606 Mkr (3 756), investeringar i befintliga fastigheter 880 Mkr (273) och investeringar i materiella anläggningstillgångar, finansiella placeringar, intressebolag med mera, innehav utan bestämmande inflytande uppgår till 297 Mkr (102) samt betald utdelning om 125 Mkr (95). Investeringarna har finansierats genom kassaflödet från den löpande verksamheten 502 Mkr (438), genom försäljningar av fastigheter 145 Mkr (72) och finansiella placeringar 7 Mkr (154), ingen utdelning från intressebolag (18), en nyemission om 1 297 Mkr (554) samt en nettouplåning om 3 079 Mkr (3 031).

Totalt uppgår periodens kassaflöde till 160 Mkr (40). Koncernens likvida medel, finansiella placeringar och outnyttjade kreditfaciliteter uppgick den 31 december till 1 004 Mkr (470).

Eget kapital

Det egna kapitalet uppgick den 31 december till 11 196 Mkr (8 289), motsvarande 52,14 kr per stamaktie (42,15). Soliditeten uppgick till 37,3 procent (34,8).

Räntebärande skulder

Koncernens räntebärande skulder uppgick per 31 december till 16 521 Mkr (13 789). Andelen lån med ränteförfall under kommande tolv månadersperiod uppgick till 50 procent (40) och den genomsnittliga kreditbindningstiden uppgick till 5,4 år (6,6). Derivatavtal har tecknats för att begränsa påverkan av en högre marknadsränta.

Nämnda derivat redovisas löpande till verkligt värde i balansräkningen med värdeförändringar redovisade i resultaträkningens finansnetto utan tillämpning av säkringsredovisning. Värdeförändringar under året uppgick till 433 Mkr (–71). Räntebärande skulder beskrivs närmare i not 21, Finansiella risker och finanspolicyer.

Likviditet

Koncernens finansiella placeringar, likvida medel och outnyttjade kreditfaciliteter uppgick vid årsskiftet till 1 004 Mkr (470).

Investeringar

Fastighetsinvesteringarna uppgick under året till 4 486 Mkr (4 029) varav 3 606 Mkr (3 756) avser förvärv och 880 Mkr (273) avser investeringar i befintliga fastigheter och projekt. Kvarstående investeringar i projekt uppgår till cirka 730 Mkr (–). Av de totala investeringarna avser 1 474 Mkr (1 413) Stockholm, 1 693 Mkr (452) Göteborg/Väst, 222 Mkr (2 115) Öresund, 1 083 Mkr (25) Öst, och 14 Mkr (23) Norr.

Intressebolag

Balder har fastighetsförvaltande intressebolag och intressebolag som är projektutvecklare, som alla ägs till 50 procent. Dessutom äger Balder 44 procent av Collector. Till de fastighetsförvaltande intressebolagen hör Centur, Akroterion samt Tulia. Bovieran och Fix Holding arbetar med projektutveckling. Under intressebolag på sidan 46 redovisas Balders andel av fastighetsförvaltande intressebolags balansräkningar och fastighetsbestånd, uppställda enligt IFRS redovisningsprinciper.

Intressebolagen äger totalt 49 förvaltningsfastigheter (43). Balders andel av fastighetsbeståndets uthyrningsbara yta uppgår till cirka 142 tkvm (135) med ett hyresvärde om 200 Mkr (168). Den ekonomiska uthyrningsgraden uppgick till 93 procent (95).

Moderbolaget

Moderbolagets verksamhet består i huvudsak av att utföra koncerngemensamma tjänster. Balder har centraliserat koncernens kreditförsörjning, riskhantering och cash management genom att moderbolaget innehar funktionen som internbank. Omsättningen i moderbolaget uppgick för året till 99 Mkr (96), varav koncerninterna tjänster utgjorde 83 Mkr (81) och resterande del huvudsakligen avser förvaltningsuppdrag för intressebolag.

Årets resultat efter skatt uppgick till 365 Mkr (387). Resultatet har påverkats av värdeförändringar avseende räntederivat med 374 Mkr (–97).

Moderbolagets finansiella placeringar och likvida medel, inklusive outnyttjade kreditfaciliteter, uppgick den 31 december till 895 Mkr (378). Fordringar på koncernbolag uppgick per bokslutsdagen till 11 506 Mkr (10 571). Investeringarna i materiella anläggningstillgångar och finansiella placeringar under året uppgick till 0 Mkr (1) respektive 218 Mkr (60). Förändringen av långfristiga skulder beror främst på förvärv under året.

Redogörelse för styrelsearbetet under året

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 12 styrelsemöten varav ett konstituerande. Arbetet följer en av styrelsen fastställd arbetsordning. Arbetsordningen reglerar styrelsens arbetsformer och arbetsfördelning mellan styrelse och VD samt formerna för den löpande ekonomiska rapporteringen. Under året har avhandlats strategiska och andra för bolagets utveckling väsentliga frågor, förutom löpande ekonomisk rapportering och beslutsfrågor. Bolagets revisorer deltar vid minst ett styrelsemöte och redogör för sin förvaltnings- och räkenskapsrevision.

Bolagsstyrning

Balder styrs enligt de regler för bolagsstyrning som anges i Aktiebolagslagen, bolagsordningen och noteringsavtalet med Nasdaq OMX Stockholm. Styrelsen strävar efter att underlätta för den enskilde aktieägaren att förstå var i organisationen ansvar och befogenheter ligger. Bolagsstyrningen inom företaget utgår från svensk lagstiftning, främst den svenska aktiebolagslagen, Stockholmsbörsens noteringsavtal, Svensk Kod

för bolagsstyrning samt andra regler och riktlinjer. Några av Kodens principer är att skapa goda förutsättningar för utövande av en aktiv maktbalans mellan ägare, styrelse och ledning, vilket Balder ser som en naturlig del av principerna för verksamheten.

Ersättning till VD och andra ledande befattningshavare

Vid föregående årsstämma beslutades om riktlinjer för ersättning till ledande befattningshavare. Riktlinjerna innebär i huvudsak att det för bolagsledningen ska tillämpas marknads-
mässiga löner och andra anställningsvillkor. Ersättning ska utgå i form av fast lön. Uppsägningslön och avgångsvederlag ska sammanlagt inte överstiga motsvarande 18 månadslöner. Med bolagsledning avses verkställande direktören och övriga medlemmar i koncernledningen.

Styrelsens förslag till riktlinjer till kommande årsstämma överensstämmer med nuvarande riktlinjer.

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Efter årets utgång har Balder förvärvat två handelsfastigheter och en exploateringsfastighet på Backaplan i Göteborg samt en handelsfastighet i anslutning till Nordstans köpcentrum i centrala Göteborg. Handelsfastigheterna har en uthyrningsbar yta om cirka 9 600 kvadratmeter. Utöver ovanstående har hotellfastigheten Scandic Opalen i Göteborg förvärvats. Hotell-
lets yta är 18 500 kvm. Balder har också efter årsskiftet valt att sätta upp ett MTN-program med en låneram om 5 Mdkr för att komplettera befintlig finansiering. Dessutom har Balder i sex olika transaktioner sålt fastigheter till ett totalt försäljningsvärde om 180 Mkr. Försäljningsvärdet översteg den senaste värderingen med cirka 35 Mkr. Under mars månad har också samtliga återköpta aktier avyttrats.

Förväntningar avseende den framtida utvecklingen

Balders målsättning är att växa genom direkta eller indirekta förvärv tillsammans med våra partners på de orter där vi har verksamhet.

Förslag till vinstdisposition

Till årsstämman förfogande finns följande belopp i kronor:

Överkursfond	3 765 401 540
Balanserat resultat	1 971 804 522
Årets resultat	364 875 404
Summa ¹⁾	6 102 081 465

1) Se förändring i moderbolagets eget kapital, sidan 60.

Styrelsen föreslår att beloppet disponeras enligt följande:

Utdelning 20,00 kr per preferensaktie	200 000 000
I ny räkning balanseras	5 902 081 465
Summa	6 102 081 465
Varav överkursfond	3 765 401 540

Styrelsens yttrande avseende föreslagen vinstutdelning

Koncernens egna kapital har beräknats i enlighet med de av EU antagna IFRS-standarderna och tolkningarna av dessa (IFRIC) samt i enlighet med svensk lag genom tillämpning av Rådet för finansiell rapporterings rekommendation RFR 1 (Kompletterande redovisningsregler för koncernen). Moderbolagets egna kapital har beräknats i enlighet med svensk lag och med tillämpning av Rådet för finansiell rapporterings rekommendation RFR 2 (Redovisning för juridiska personer).

Styrelsen finner att full täckning finns för bolagets bundna egna kapital efter föreslagen vinstutdelning.

Styrelsen finner även att föreslagen vinstutdelning är försvarlig med hänsyn till de bedömningskriterier som anges i 17 kap. 3 § andra och tredje styckena i Aktiebolagslagen (verksamhetens art, omfattning och risker samt konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt).

Styrelsen bedömer att bolagets och koncernens egna kapital efter den föreslagna vinstutdelningen kommer att vara tillräckligt stort i relation till verksamhetens art, omfattning och risker. Styrelsens bedömning av moderbolaget och koncernens ekonomiska ställning innebär att utdelningen är försvarlig i förhållande till de krav som verksamhetens art, omfattning och risker ställer på storleken av moderbolagets och koncernens egna kapital samt moderbolagets och koncernens konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt. Föreslagen utdelning på preferensaktier utgör 3,2 procent (2,5) av bolagets egna kapital och 1,8 procent (1,4) av koncernens egna kapital.

Balders uttalade mål för koncernens kapitalstruktur att soliditeten över tid ska vara lägst 35 procent och räntetäckningsgraden lägst 1,5 gånger, uppfylls även efter den föreslagna utdelningen. Mot denna bakgrund anser styrelsen att bolaget och koncernen har goda förutsättningar att tillvarata framtida affärsmöjligheter och även klara eventuella förluster. Planerade investeringar har beaktats vid bestämmande av den föreslagna vinstutdelningen.

Den föreslagna vinstutdelningen kommer inte att påverka bolagets och koncernens förmåga att i rätt tid infria sina betalningsförpliktelser.

Styrelsen har övervägt alla övriga kända förhållanden som kan ha betydelse för bolagets och koncernens ekonomiska ställning och som inte beaktats inom ramen för det ovan anförda. Därvid har ingen omständighet framkommit som gör att den föreslagna utdelningen inte framstår som försvarlig. Avstämningsdagar för utdelning till preferensaktieägarna, med 5,00 kr kvartalsvis, kommer att vara 10 juli, 10 oktober, 10 januari och 10 april.

Göteborg den 11 april 2014

Styrelsen

Finansiella rapporter

Koncernens rapport över totalresultat

Mkr	Not	2013	2012
Hysesintäkter	2, 3	1 884	1 701
Fastighetskostnader	3, 6, 7, 8	–609	–537
Driftsöverskott		1 274	1 164
Värdeförändringar förvaltningsfastigheter, realiserade		16	3
Värdeförändringar förvaltningsfastigheter och vindkraftverk, orealiserade ¹⁾	13	801	809
Förvaltnings- och administrationskostnader	5, 6	–121	–115
Övriga rörelseintäkter/-kostnader		—	–16
Andel i resultat från intressebolag	15	204	105
Rörelseresultat	3, 4, 5, 6, 7	2 174	1 950
Finansiella poster			
Finansiella intäkter	9	87	45
Finansiella kostnader	10	–543	–511
Värdeförändringar derivat	21	433	–71
Finansnetto		–23	–538
Resultat före skatt		2 151	1 412
Inkomstskatt	11	–412	–250
Årets resultat		1 738	1 162
Övrigt totalresultat – poster som senare kan återföras i resultaträkningen			
Omräkningsdifferens		8	–6
Andel av övrigt totalresultat i intressebolag		–12	–1
Årets totalresultat		1 735	1 155
Årets resultat hänförligt till			
Moderbolagets aktieägare		1 738	1 162
Årets totalresultat hänförligt till			
Moderbolagets aktieägare		1 735	1 155
Förvaltningsresultat före skatt		854	691
Förvaltningsresultat före skatt per stamaktie, kr ²⁾		4,57	3,73
Resultat efter skatt per stamaktie, kr ²⁾	12	10,11	6,69
1) Orealiserade värdeförändringar avseende fastigheter		838	809
Orealiserade värdeförändringar avseende vindkraftverk		–37	—
Totalt		801	809

2) Någon utspädningsseffekt föreligger ej då inga potentiella aktier förekommer

Koncernens rapport över finansiell ställning

Mkr	Not	31 dec 2013	31 dec 2012
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	13	27 532	22 278
Övriga materiella anläggningstillgångar	14	108	152
Andelar i intressebolag	15	1 020	760
Fordringar på intressebolag		748	468
Summa anläggningstillgångar		29 408	23 658
Omsättningstillgångar			
Kundfordringar	16	23	26
Övriga fordringar	17	65	18
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	18	32	25
Finansiella placeringar	19	305	69
Likvida medel	25	208	47
Summa omsättningstillgångar		633	186
SUMMA TILLGÅNGAR		30 041	23 843
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare			
Aktiekapital	20	172	168
Övrigt tillskjutet kapital		4 339	3 046
Balanserade vinstmedel inklusive årets resultat		6 685	5 075
Summa eget kapital		11 196	8 289
Skulder			
Långfristiga skulder			
Uppskjuten skatteskuld	11	862	443
Långfristiga räntebärande skulder	21	16 338	13 495
Checkräkningskredit	21, 22	4	122
Derivat	21	472	868
Summa långfristiga skulder		17 676	14 929
Kortfristiga skulder			
Kortfristiga räntebärande skulder	21	179	172
Leverantörsskulder		150	76
Övriga skulder		465	82
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	23	376	295
Summa kortfristiga skulder		1 170	625
Summa skulder		18 846	15 554
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		30 041	23 843
Ställda säkerheter och eventalförpliktelser			
Ställda säkerheter	24	19 317	15 611
Eventalförpliktelser	24	925	685

Koncernens rapport över förändringar i eget kapital

Mkr	Hänförligt till moderbolagets aktieägare				Summa	Innehav utan bestämmande inflytande	Totalt eget kapital
	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Reserver	Balanserade vinstmedel inkl årets resultat			
Ingående eget kapital 2012-01-01	166	2 494	-6	4 021	6 675	4	6 679
Årets resultat				1 162	1 162		1 162
Övrigt totalresultat			-7		-7		-7
Summa totalresultat	—	—	-7	1 162	1 155	—	1 155
Förvärv av innehav utan bestämmande inflytande						-4	-4
Nyemission ¹⁾	2	552			554		554
Utbetald utdelning preferensaktier				-95	-95		-95
Summa transaktioner med bolagets ägare	2	552	—	-95	459	-4	455
Utgående eget kapital 2012-12-31	168	3 046	-13	5 088	8 289	—	8 289
Ingående eget kapital 2013-01-01	168	3 046	-13	5 088	8 289	—	8 289
Årets resultat				1 738	1 738		1 738
Övrigt totalresultat			-4		-4		-4
Summa totalresultat	—	—	-4	1 738	1 735	—	1 735
Nyemission ¹⁾	4	1 293			1 297		1 297
Utbetald utdelning preferensaktier				-125	-125		-125
Summa transaktioner med bolagets ägare	4	1 293	—	-125	1 172	—	1 172
Utgående eget kapital 2013-12-31	172	4 339	-16	6 701	11 196	—	11 196

1) Emissionskostnader ingår med 15 Mkr (11).

Koncernens rapport över kassaflöden

Mkr	Not 25	2013	2012
Den löpande verksamheten			
Driftsöverskott		1 274	1 164
Övriga rörelseintäkter och kostnader		—	–16
Förvaltnings- och administrationskostnader		–121	–115
Återläggning av avskrivningar		17	16
Justeringspost		3	0
Erhållen ränta		27	16
Betald ränta		–492	–511
Betald skatt		0	–10
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		708	543
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital			
Förändring rörelsefordringar		–332	–59
Förändring rörelseskulder		126	–47
Kassaflöde från den löpande verksamheten		502	438
Investeringsverksamheten			
Förvärv av fastigheter		–3 606	–3 756
Förvärv av materiella anläggningstillgångar		–12	–19
Förvärv av finansiella placeringar		–218	–60
Förvärv från innehav utan bestämmande inflytande		—	–4
Investering i befintliga fastigheter		–880	–273
Förvärv av Bovista, likviditet ¹⁾		36	—
Försäljning av fastigheter		145	72
Försäljning av finansiella placeringar		7	154
Förvärv av intressebolag		–67	–19
Utbetald utdelning från intressebolag		—	18
Kassaflöde från investeringsverksamheten		–4 593	–3 888
Finansieringsverksamheten			
Nyemission		1 297	554
Utbetald utdelning preferensaktie		–125	–95
Upptagna lån		3 865	4 307
Amortering/Lösen av lån		–668	–1 181
Förändring checkräkningskredit		–118	–95
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		4 252	3 490
Årets kassaflöde		160	40
Likvida medel vid årets början		47	8
Likvida medel vid årets slut		208	47
Outnyttjade kreditfaciliteter	22	491	354
Finansiella placeringar	19	305	69

1) Avser den likviditet som tillfördes i samband med förvärvet av Bovista

Resultaträkning för moderbolaget

Mkr	Not	2013	2012
Nettoomsättning	2	99	96
Administrationskostnader		-113	-115
Rörelseresultat	4, 5	-14	-19
Resultat från finansiella poster			
Nedskrivning av dotterbolagsaktier	26	-2	—
Ränteintäkter och liknande resultatposter	9	660	909
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-440	-351
Värdeförändringar derivat	21	374	-97
Resultat före bokslutsdispositioner och skatt		578	442
Bokslutsdispositioner			
Lämnade/erhållna koncernbidrag		-114	5
Resultat före skatt		464	447
Inkomstskatt	11	-99	-60
Årets resultat/totalresultat		365	387

Balansräkning för moderbolaget

Mkr	Not	31 dec 2013	31 dec 2012
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar	14	24	27
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernbolag	26	1 822	1 827
Andelar i intressebolag	15	483	421
Uppskjuten skattefordran	11	98	198
Fordringar på intressebolag		748	468
Fordringar på koncernbolag	27	11 506	10 571
Summa finansiella anläggningstillgångar		14 656	13 484
Summa anläggningstillgångar		14 680	13 510
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar	17	15	12
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	18	16	12
Finansiella placeringar	19	305	69
Summa kortfristiga fordringar		336	93
Likvida medel	25	144	5
Summa omsättningstillgångar		481	98
SUMMA TILLGÅNGAR		15 161	13 608
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Aktiekapital	20	172	168
Fritt eget kapital			
Överkursfond		3 765	2 473
Balanserat resultat		1 972	1 710
Årets resultat		365	387
Summa eget kapital		6 274	4 738
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	21	5 632	5 020
Checkräkningskredit	21, 22	—	122
Derivat	21	361	698
Skulder till koncernbolag	27	2 782	2 927
Summa långfristiga skulder		8 775	8 767
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	21	58	58
Leverantörsskulder		2	5
Övriga skulder		6	7
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	23	45	34
Summa kortfristiga skulder		111	103
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		15 161	13 608
Ställda säkerheter och eventalförpliktelser			
Ställda säkerheter	24	5 008	4 741
Eventalförpliktelser	24	11 076	8 900

Sammandrag avseende förändringar i moderbolagets eget kapital

Mkr	Antal aktier	Bundet eget kapital		Fritt eget kapital		Totalt eget kapital
		Aktie- kapital	Överkurs- fond	Balanserat resultat	Årets resultat	
Ingående eget kapital 2012-01-01	166 396 852	166	1 920	1 972	-167	3 891
Årets resultat/totalresultat					387	387
Vinstdisposition				-167	167	—
Nyemission ¹⁾	2 000 000	2	552			554
Utbetald utdelning preferensaktier				-95		-95
Summa transaktioner med bolagets ägare	2 000 000	2	552	-262	167	459
Utgående eget kapital 2012-12-31	166 396 852	168	2 473	1 710	387	4 738
Ingående eget kapital 2013-01-01	168 396 852	168	2 473	1 710	387	4 738
Årets resultat/totalresultat					365	365
Vinstdisposition				387	-387	—
Nyemission ¹⁾	4 000 000	4	1 293			1 297
Utbetald utdelning preferensaktier				-125		-125
Summa transaktioner med bolagets ägare	4 000 000	4	1 293	262	-387	1 172
Utgående eget kapital 2013-12-31	172 396 852	172	3 765	1 972	365	6 274

1) Emissionskostnader ingår med 15 Mkr (11).

Kassaflödesanalys för moderbolaget

Mkr	Not 25	2013	2012
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		-14	-19
Återläggning av avskrivningar		3	4
Värdeförändringar derivat, realiserade		37	—
Erhållen ränta		33	28
Betald ränta		-239	-180
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		-180	-166
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital			
Förändring rörelsefordringar		0	-1
Förändring rörelseskulder		8	-54
Kassaflöde från den löpande verksamheten		-172	-221
Investeringsverksamheten			
Förvärv av materiella anläggningstillgångar		0	-1
Förvärv av aktier i dotterbolag		—	-3
Förvärv finansiella placeringar		-218	-60
Förändring utlåning koncernbolag		-791	-796
Förändring utlåning intressebolag		-287	-57
Försäljning finansiella placeringar		7	154
Förvärv av intressebolag		-62	-19
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-1 351	-781
Finansieringsverksamheten			
Nyemission		1 297	554
Utbetald utdelning preferensaktier		-125	-95
Upptagna lån		1 534	811
Amortering/Lösen av lån		-922	-221
Förändring checkräkningskredit		-122	-45
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		1 662	1 005
Årets kassaflöde		139	3
Likvida medel vid årets början		5	2
Likvida medel vid årets slut		144	5
Outnyttjade kreditfaciliteter	22	445	304
Finansiella placeringar	19	305	69

Noter till de finansiella rapporterna

Not 1 · Tillämpade redovisningsprinciper

Allmän information

De finansiella rapporterna för Fastighets AB Balder, per den 31 december 2013, har godkänts av styrelsen och verkställande direktören den 11 april 2014 och kommer att föreläggas årsstämman den 7 maj 2014 för fastställande. Fastighets AB Balder (publ), organisationsnummer 556525-6905, med säte i Göteborg, utgör moderbolaget för en koncern med dotterbolag enligt not 26, Koncernbolag. Bolaget är registrerat i Sverige och adressen till bolagets huvudkontor i Göteborg är Fastighets AB Balder, Box 53121, 400 15 Göteborg. Besöksadress Vasagatan 54. Balder är ett börsnoterat fastighetsbolag som med lokal förankring ska möta olika kundgruppers behov av lokaler och bostäder.

Redovisningsprinciper

Koncernredovisningen har upprättats i enlighet med International Financial Reporting Standards (IFRS) utgivna av International Accounting Standards Board (IASB) samt tolkningsuttalanden från International Financial Reporting Interpretation Committee (IFRIC), sådana de antagits av EU. Vidare har Rådet för finansiell rapportering rekommenderat RFR 1, Kompletterande redovisningsregler för koncerner, tillämpats.

Årsredovisningen för moderbolaget har upprättats enligt Årsredovisningslagen, Rådet för finansiell rapportering rekommenderat RFR 2 (Redovisning för juridiska personer) och uttalande från Rådet för finansiell rapportering. Moderbolaget tillämpar samma redovisningsprinciper som koncernen förutom i de fall som anges nedan under avsnittet Moderbolagets redovisningsprinciper. De avvikelser som förekommer mellan moderbolagets och koncernens principer föransleder begränsningar i möjligheterna att tillämpa IFRS i moderbolaget till följd av årsredovisningslagen.

Den funktionella valutan för moderbolaget är svenska kronor, vilken även utgör rapporteringsvalutan för moderbolaget och koncernen.

De finansiella rapporterna presenteras i svenska kronor avrundade till miljoner kronor om inte annat anges.

Tillgångar och skulder är redovisade till historiska anskaffningsvärden, förutom förvaltningsfastigheter, finansiella placeringar och derivatinstrument som värderas till verkligt värde.

Att upprätta finansiella rapporter i enlighet med IFRS kräver att företagsledningen gör bedömningar och uppskattningar samt gör antaganden som påverkar tillämpningen av redovisningsprinciperna och de redovisade beloppen av tillgångar, skulder, intäkter och kostnader.

Uppskattningarna och antagandena baseras på historiska erfarenheter och andra faktorer som under rådande förhållanden förefaller vara rimliga. Resultatet av dessa uppskattningar och antaganden används sedan för att bedöma de redovisade värdena på tillgångar och skulder som inte annars framgår tydligt från andra källor. Verkligt utfall kan avvika från dessa uppskattningar och bedömningar.

Uppskattningarna och antagandena ses över regelbundet. Ändringar av uppskattningar redovisas i den period ändringen görs om ändringen endast påverkat denna period eller i den period ändringen görs och framtida perioder om ändringen påverkar både aktuell period och framtida perioder.

Bedömningar gjorda av företagsledningen vid tillämpningen av IFRS, vilka har en betydande inverkan på de finansiella rapporterna, och gjorda uppskattningar som kan medföra väsentliga justeringar i påföljande års finansiella rapporter beskrivs närmare i not 30, Viktiga uppskattningar och bedömningar.

De 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 dotterbolag.

Segmentsrapportering

Rörelsesegment rapporteras på ett sätt som överensstämmer med den interna rapportering som lämnas till den högste verkställande beslutsfattaren. Den högste verkställande beslutsfattaren är den funktion som ansvarar för tilldelning av resurser och bedömning av rörelsesegmentens resultat. I koncernen har denna funktion identifierats som ledningsgruppen som den som fattar strategiska beslut. Koncernens interna rapportering av verksamheten delas in i segmenten Stockholm,

Göteborg/Väst, Öresund, Öst och Norr, vilket harmonierar med koncernens interna rapporteringssystem. Se vidare not 3, Segmentsrapportering.

Klassificering med mera

Anläggningstillgångar och långfristiga skulder består i allt väsentligt av belopp som förväntas återvinnas eller betalas efter mer än tolv månader räknat från balansdagen. Omsättningstillgångar och kortfristiga skulder består i allt väsentligt av belopp som förväntas återvinnas eller betalas inom tolv månader räknat från balansdagen. I kortfristiga skulder till kreditinstitut ingår ett års avtalad amortering. I moderbolaget redovisas fordringar och skulder på/till koncernbolag som långfristigt, då fastställd amorteringsplan saknas.

Konsolideringsprinciper

Dotterbolag är företag som står under ett bestämmande inflytande, vilket betyder att Balder äger mer än 50 procent av aktierna eller andelarna. Bestämmande inflytande innebär direkt eller indirekt en rätt att utforma ett företags finansiella och operativa strategier i syfte att erhålla ekonomiska fördelar. Vid bedömningen om ett bestämmande inflytande föreligger, ska potentiella röstberättigande aktier, som utan dröjsmål kan utnyttjas eller konverteras, beaktas.

Dotterbolag redovisas enligt förvärvsmetoden. Metoden innebär att förvärv av ett dotterbolag som klassas som rörelseförvärv betraktas som en transaktion varigenom koncernen indirekt förvärvat dotterbolagets tillgångar och övertar dess skulder och eventalförpliktelser. I analysen fastställs dels anskaffningsvärdet för andelarna eller rörelsen, dels det verkliga värdet på förvärvsdagen av förvärvade identifierbara tillgångar samt övertagna skulder och eventalförpliktelser. I köpeskillingen ingår även verkligt värde på alla tillgångar eller skulder som är en följd av en överenskommelse om villkorad köpeskillning. Förvärvsrelaterade kostnader kostnadsförs när de uppstår. För varje förvärv avgör koncernen om alla innehav utan bestämmande inflytande i det förvärvade företaget redovisas till verkligt värde eller till innehavets proportionella andel av det förvärvade företags nettotillgångar. Anskaffningsvärdet för dotterbolagsaktierna respektive rörelsen utgörs av de verkliga värdena per överlåtelsedagen för tillgångar, uppkomna eller övertagna skulder och emitterade egetkapitalinstrument som lämnats som vederlag i utbyte mot de förvärvade nettotillgångarna samt transaktionskostnader som är direkt hänförliga till förvärvet.

Vid rörelseförvärv där anskaffningskostnaden överstiger nettovärdet av förvärvade tillgångar och övertagna skulder samt eventalförpliktelser, redovisas skillnaden som goodwill. När skillnaden är negativ redovisas denna direkt i resultaträkningen. När förvärv sker av ett bolag utgör förvärvet antingen ett förvärv av rörelse eller förvärv av tillgång. Ett förvärv av tillgång identifieras om det förvärvade bolaget endast äger en eller flera fastigheter. Till dessa fastigheter finns hyreskontrakt, men det finns ingen personal anställd i bolaget som kan bedriva rörelse. Vid rörelseförvärv under gemensamt bestämmande inflytande, de facto control, redovisas förvärvet till historiska anskaffningsvärden, vilket innebär att tillgångar och skulder redovisas till de värden de har upptagits i respektive företags balansräkningar. På så sätt uppkommer ingen goodwill.

När ett förvärv sker av en grupp av tillgångar eller nettotillgångar som inte utgör en rörelse fördelas anskaffningsvärdet för gruppen på de enskilda identifierbara tillgångarna och skulderna i gruppen baserat på deras relativa verkliga värden vid förvärvstidpunkten.

Dotterbolags finansiella rapporter tas in i koncernredovisningen från och med den tidpunkt det bestämmande inflytandet uppstår till det datum då det bestämmande inflytandet upphör.

Transaktioner som elimineras vid konsolidering

Transaktioner med innehavare utan bestämmande inflytande som inte leder till förlust av kontroll redovisas som egetkapitaltransaktioner dvs som transaktioner med ägarna i deras roll som ägare. Vid förvärv från innehavare utan bestämmande inflytande redovisas skillnaden mellan verkligt värde på erlagd köpeskillning och den faktiska förvärvade andelen av det redovisade värdet på dotterföretagets nettotillgångar i eget kapital. Vinster och förluster på avyttringar till innehavare utan bestämmande inflytande redovisas också i eget kapital.

Transaktioner som elimineras vid konsolidering

Koncerninterna fordringar och skulder, intäkter eller kostnader och realiserade vinster eller förluster som uppkommer från koncerninterna transaktioner mellan koncernbolag, elimineras i sin helhet vid upp- rättandet av koncernredovisningen.

Intressebolagsredovisning

Som intressebolag beaktas de företag som inte är dotterbolag men där moderbolaget direkt eller indirekt innehar en ägarandel mellan 20 procent och 50 procent av rösterna för samtliga andelar. Andelar i intressebolag redovisas i koncernen enligt kapitalandelsmetoden. Kapitalandelsmetoden innebär att andelar i ett intressebolag redovisas till anskaffningsvärde vid anskaffningstillfället och därefter justeras med koncernens andel av förändringen i intressebolagets nettotillgångar.

Resultatandelar i intressebolag redovisas på separata rader i koncernens rapport över totalresultatet och i koncernens rapport över finansiell ställning. Andel i intressebolags resultat redovisas efter skatt.

Utländsk valuta

Utländska verksamheters finansiella rapporter

Tillgångar och skulder i utlandsverksamheter omräknas till svenska kronor till den valutakurs som råder på balansdagen. Intäkter och kostnader i en utlandsverksamhet omräknas till svenska kronor till en genomsnittskurs som utgör en approximation av kurserna vid respektive transaktionstidpunkt. Omräkningsdifferenser som uppstår vid valutaomräkning av utlandsverksamheter redovisas via övrigt totalresultat som en omräkningsreserv.

Transaktioner i utländsk valuta

Transaktioner i utländsk valuta omräknas till den funktionella valutan till den valutakurs som föreligger på transaktionsdagen. Funktionell valuta är valutan i de primära ekonomiska miljöer bolagen bedriver sin verksamhet. Monetära tillgångar och skulder i utländsk valuta räknas om till den funktionella valutan till den valutakurs som föreligger på balansdagen. Valutakursdifferenserna redovisas mot resultaträkningen, bortsett från långfristiga interna mellanhavanden som beaktas som en del i nettoinvesteringen i dotterbolagen och redovisas via övrigt totalresultat. Icke monetära tillgångar och skulder som redovisas till historiska anskaffningsvärden omräknas till valutakurs vid transaktionstillfället. Icke monetära tillgångar och skulder som redovisas till verkliga värden omräknas till den funktionella valutan till den kurs som råder vid tidpunkten för värdering till verkligt värde.

Hyresintäkter

Hyresintäkter redovisas linjärt i koncernens rapport över totalresultatet baserat på villkoren i leasingavtalet. Den sammanlagda kostnaden för lämnade förmåner redovisas som en minskning av hyresintäkterna linjärt över leasingperioden. Hyresintäkter bokförs i den period den avser.

Övriga intäkter

Övriga intäkter redovisas linjärt i koncernens rapport över totalresultatet.

Kostnader för operationella leasingkontrakt

Kostnader avseende operationella leasingkontrakt och förmåner erhållna i samband med tecknandet av ett avtal redovisas i koncernens rapport över totalresultatet linjärt över leasingavtalets löptid.

Finansiella intäkter och kostnader

Finansiella intäkter och kostnader består av ränteintäkter på bankmedel och fordringar samt räntekostnader på skulder.

Ränteintäkter på fordringar och räntekostnader på skulder beräknas med tillämpning av effektivräntemetoden. Effektivräntan är den ränta som gör att nuvärdet av alla framtida in- och utbetalningar under räntebindningstiden blir lika med det redovisade värdet av fordran eller skulden. Ränteintäkter respektive räntekostnader inkluderar periodiserade belopp av transaktionskostnader och eventuella rabatter, premier och andra skillnader mellan det ursprungligen redovisade värdet av fordran respektive skuld och det belopp som regleras vid förfall. Räntekomponenten i finansiella leasingbetalningar är redovisad i koncernens rapport över totalresultatet genom tillämpning av effektivräntemetoden.

Lånekostnader som är direkt hänförliga till konstruktion eller produktion av en tillgång och som tar betydande tid i anspråk att färdigställa för avsedd användning eller försäljning inkluderas i tillgångens anskaffningsvärde. Aktivering av lånekostnader sker under förutsättningen att det är troligt att det kommer att leda till framtida ekonomiska fördelar och kostnaderna kan mätas på ett tillförlitligt sätt.

Finansiella instrument

Finansiella instrument värderas och redovisas i koncernen i enlighet med reglerna i IAS 39. Finansiella instrument som redovisas i koncernens rapport över finansiell ställning inkluderar på tillgångssidan likvida medel, finansiella placeringar, kundfordringar, andra långfristiga värdepappersinnehav samt derivat med positivt värde. Bland skulder återfinns leverantörsskulder, låneskulder samt derivat med negativt värde. Finansiella instrument redovisas initialt till anskaffningsvärde motsvarande instrumentets verkliga värde med tillägg för transaktionskostnader för alla finansiella instrument förutom de som tillhör kategorin finansiell tillgång som redovisas till verkligt värde via koncernens rapport över totalresultatet, såsom derivatinstrument, vilka redovisas till verkligt värde exklusive transaktionskostnader. De finansiella instrumenten klassificeras vid första redovisningen utifrån det syfte instrumenten förvärvades vilket påverkar redovisningen därefter.

En finansiell tillgång eller finansiell skuld tas upp i koncernens rapport över finansiell ställning när bolaget blir part till instrumentets avtalsmässiga villkor. Kundfordringar tas upp när faktura har skickats. Hyresfordran redovisas som fordran i den period då prestationer, vilka motsvarar fordrans värde, har levererats och betalningar motsvarande fordrans värde ännu ej influtit. Skuld tas upp när motparten har presterat och avtalsenlig skyldighet föreligger att betala, även om faktura ännu inte mottagits. Leverantörsskulder tas upp när faktura mottagits.

En finansiell tillgång tas bort från koncernens rapport över finansiell ställning när rättigheterna i avtalet realiserats, förfaller eller bolaget förlorar kontrollen över dem. Detsamma gäller för del av en finansiell tillgång. En finansiell skuld tas bort när förpliktelsen i avtalet fullgörs eller på annat sätt utsläcks. Detsamma gäller för del av en finansiell skuld.

Förvärv och avyttring av finansiella tillgångar redovisas på affärsdagen, som utgör den dag då bolaget förbinder sig att förvärva eller avyttra tillgången. Upplåning redovisas när likviden erhålls medan derivatinstrument redovisas när avtalet har ingåtts.

Balder fördelar sina finansiella instrument i följande kategorier i enlighet med IAS 39.

Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde via koncernens rapport över totalresultatet

Denna kategori består av två undergrupper: finansiella tillgångar som innehas för handel och andra finansiella tillgångar som företaget initialt valt att placera i denna kategori, enligt den s.k. Fair Value Option. Finansiella instrument i denna kategori värderas löpande till verkligt värde med värdeförändringar redovisade i koncernens rapport över totalresultatet. I den första undergruppen ingår koncernens derivat med positivt verkligt värde.

Lånefordringar och kundfordringar

Fordringar, som inte utgör derivat, redovisas till upplupet anskaffningsvärde enligt effektivräntemetoden. Kundfordringar inklusive hyresfordringar och övriga kortfristiga fordringar som normalt har en löptid kortare än tolv månader redovisas till verkligt värde. En fordran provas individuellt avseende bedömd förlustrisk och upptas till det belopp varmed den beräknas inflyta. Nedskrivningar görs för osäkra fordringar och redovisas i rörelsens kostnader.

Finansiella tillgångar som kan säljas

I kategorin finansiella tillgångar som kan säljas ingår finansiella tillgångar som inte klassificerats i någon annan kategori eller finansiella tillgångar som företaget initialt valt att klassificera i denna kategori. Innehav av aktier och andelar som inte redovisas som dotterbolag eller intressebolag redovisas här. Tillgångar i denna kategori värderas löpande till verkligt värde med värdeförändringar redovisade mot eget kapital, dock ej sådana som beror på nedskrivningar och utdelningsintäkter vilka redovisas i resultaträkningen. Vid avyttring av tillgången redovisas ackumulerad vinst eller förlust, som tidigare redovisats i eget kapital, i koncernens rapport över totalresultatet. I denna kategori finns noterade aktier vilka redovisas under posten andra långfristiga värdepappersinnehav.

Finansiella skulder värderade till verkligt värde via koncernens rapport över totalresultatet

Denna kategori består av två undergrupper, finansiella skulder som innehas för handel och andra finansiella skulder som företaget valt att placera i denna kategori, den s.k. Fair Value Option. I den första kategorin ingår koncernens derivat med negativt verkligt värde. Förändringar i verkligt värde redovisas i koncernens rapport över totalresultatet.

forts. not 1*Andra finansiella skulder*

Balders Finanspolicy, som uppdateras minst en gång per år, anger riktlinjer och regler för hur upplåningen ska ske. Övergripande målsättning för finansförvaltningen är att upplåningen ska säkerställa bolagets kort- och långfristiga kapitalförsörjning, anpassa den finansiella strategin och hanteringen av finansiella risker efter bolagets verksamhet så att en långsiktig stabil kapitalstruktur uppnås och bibehålls samt att uppnå bästa möjliga finansnetto inom givna riskramar. Upplåning redovisas initialt till erhållit belopp efter avdrag för transaktionskostnader. Efter anskaffningstidpunkten värderas lånen till upplupet anskaffningsvärde enligt effektivräntemetoden. Långfristiga skulder har en förväntad löptid längre än 1 år medan kortfristiga har en löptid kortare än 1 år. Lämnade utdelningar redovisas som skuld efter det att bolagsstämman godkänt utdelningen.

Leverantörsskulder och andra rörelseskulder har kort förväntad löptid och värderas utan diskontering till nominellt belopp

Derivatinstrument

Derivatinstrument utgörs bland annat av ränteswappar för att täcka risker för ränteförändringar. Derivat är också avtalsvillkor som är inbäddade i andra avtal. Inbäddade derivat ska särredovisas om det inte är nära relaterade till värdepapperskontrakten. Derivatinstrument redovisas till verkligt värde. Värdeförändringar på derivatinstrument, fristående såväl som inbäddade, redovisas i koncernens rapport över totalresultatet. Koncernen tillämpar inte säkringsredovisning.

Likvida medel

Likvida medel består av kassamedel samt omedelbart tillgängliga tillgodohavanden hos banker och motsvarande institut samt kortfristiga likvida placeringar med en löptid från anskaffningstidpunkten understigande tre månader vilka är utsatta för endast en obetydlig risk för värdefluktuationer.

Nedskrivningsprövning för finansiella tillgångar

Vid varje rapporttillfälle utvärderar företaget om det finns objektiva bevis på att en finansiell tillgång eller grupp av tillgångar är i behov av nedskrivning. Objektiva bevis utgörs dels av observerbara förhållanden som inträffat och som har en negativ inverkan på möjligheten att återvinna anskaffningsvärdet, dels av betydande eller utdragen minskning av det verkliga värdet för en investering i en finansiell placering klassificerad som en finansiell tillgång som kan säljas.

Vid nedskrivning av ett eget kapitalinstrument som är klassificerat som en finansiell tillgång som kan säljas omföres tidigare redovisad ackumulerad förlust i eget kapital till koncernens rapport över totalresultatet.

Återvinningsvärdet för lånefordringar och kundfordringar vilka redovisas till upplupet anskaffningsvärde beräknas om nuvärdet av framtida kassaflöden diskonterade med den effektiva ränta som gällde då tillgången redovisades första gången. Tillgångar med en kort löptid diskonteras inte. En nedskrivning redovisas som kostnad i koncernens rapport över totalresultatet.

Materiella anläggningstillgångar*Ägda tillgångar*

Materiella anläggningstillgångar redovisas som tillgång i koncernens rapport över finansiell ställning om det är sannolikt att framtida ekonomiska fördelar kommer att komma bolaget till del och anskaffningsvärdet för tillgången kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Materiella anläggningstillgångar redovisas i koncernen till anskaffningsvärde efter avdrag för ackumulerade avskrivningar och eventuella nedskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår inköpspriset samt kostnader direkt hänförliga till tillgången för att bringa den på plats och i skick för att utnyttjas i enlighet med syftet med anskaffningen.

Det redovisade värdet för en materiell anläggningstillgång tas bort vid utrangering eller avyttring eller när inga framtida ekonomiska fördelar väntas från användning av tillgången. Vinst eller förlust som uppkommer vid avyttring eller utrangering av en tillgång utgörs av skillnaden mellan försäljningspriset och tillgångens redovisade värde med avdrag för direkta försäljningskostnader. Vinst och förlust redovisas som övrig rörelseintäkt/kostnad.

Leasade tillgångar

Leasing klassificeras i koncernredovisningen antingen som finansiell eller operationell leasing. Finansiell leasing föreligger då de ekonomiska riskerna och förmånerna som är förknippade med ägandet i allt väsent-

ligt är överförda till leasingtagaren, om så ej är fallet är det fråga om operationell leasing.

Operationell leasing innebär att leasingavgiften kostnadsförs över löptiden med utgångspunkt från nyttjandet, vilket kan skilja sig åt från vad som de facto erlagts som leasingavgift under året.

Inga finansiella leasingavtal föreligger för koncernen.

Tillkommande utgifter

Tillkommande utgifter läggs till anskaffningsvärdet endast om det är sannolikt att de framtida ekonomiska fördelar som är förknippade med tillgången kommer att komma företaget till del och anskaffningsvärdet kan beräknas på ett tillförlitligt sätt. Andra tillkommande utgifter redovisas som kostnad i den period de uppkommer. Avgörande för bedömningen när en tillkommande utgift läggs till anskaffningsvärdet är om utgiften avser utbyten av identifierade komponenter, eller delar därav, varvid sådana utgifter aktiveras. Även i de fall ny komponent tillskapats läggs utgiften till anskaffningsvärdet. Reparationer kostnadsförs löpande.

Avskrivningsprinciper

Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade nyttjandeperiod.

Nyttjandeperiod*Materiella anläggningstillgångar*

Inventarier	3–10 år
Vindkraftverk	10–20 år

Bedömning av en tillgångs restvärde och nyttjandeperiod görs årligen.

Förvaltningsfastigheter

Förvaltningsfastigheter är fastigheter som innehas i syfte att erhålla hyresintäkter eller värdestegring eller en kombination av dessa. Initialt redovisas förvaltningsfastigheter till anskaffningskostnad, vilket inkluderar till förvärvet direkt hänförliga utgifter och lånekostnader. Förvaltningsfastigheter redovisas enligt verkligt värde metoden. Det verkliga värdet baseras på interna värderingar som vid behov stäms av med utomstående oberoende värderingsmän. Verkliga värden baseras på marknadsvärden, vilket är det bedömda belopp som skulle erhållas i en transaktion vid värdetidpunkten mellan kunniga parter som är oberoende av varandra och som har ett intresse av att transaktionen genomförs efter sedvanlig marknadsföring där båda parter förutsätts ha agerat insiktsfullt, klokt och utan tvång. Såväl realiserade som realiserade värdeförändringar redovisas i resultaträkningen. Värderingarna görs vid varje kvartalsskifte.

Intäkt av fastighetsförsäljningar redovisas normalt på tillträdesdagen om inte risker och förmåner övergått till köparen vid ett tidigare tillfälle. Kontrollen över tillgången kan ha övergått vid ett tidigare tillfälle än tillträdestidpunkten och om så har skett intäktsredovisas fastighetsförsäljningen vid denna tidigare tidpunkt. Vid bedömning av intäktsredovisningstidpunkt beaktas vad som avtalats mellan parterna beträffande risker och förmåner samt engagemang i den löpande förvaltningen.

Därutöver beaktas omständigheter som kan påverka affärens utgång vilka ligger utanför säljarens och/eller köparens kontroll. Om koncernen påbörjar en ombyggnation av en befintlig förvaltningsfastighet för fortsatt användning som förvaltningsfastighet redovisas fastigheten även fortsättningsvis som förvaltningsfastighet. Fastigheten redovisas enligt verkligt värdemetoden och omklassificeras inte till materiell anläggningstillgång under ombyggnadstiden.

Tillkommande utgifter läggs till det redovisade värdet endast om det är sannolikt att de framtida ekonomiska fördelar som är förknippade med tillgången kommer att komma företaget till del och anskaffningsvärdet kan beräknas på ett tillförlitligt sätt. Andra tillkommande utgifter redovisas som kostnad i den period de uppkommer. Avgörande för bedömningen när en tillkommande utgift läggs till det redovisade värdet är om utgiften avser utbyten av identifierade komponenter eller delar därav, varvid sådana utgifter aktiveras. Även i de fall ny komponent tillskapats läggs utgiften till det redovisade värdet.

Nedskrivningar

De redovisade värdena för koncernens tillgångar, med undantag för förvaltningsfastigheter, finansiella instrument och uppskjutna skattefordringar, prövas vid varje balansdag för att bedöma om det finns indikation på nedskrivningsbehov. Om någon sådan indikation finns beräknas tillgångens återvinningsvärde. För undantagna tillgångar enligt ovan prövas värderingen enligt respektive standard.

Om det inte går att fastställa väsentliga oberoende kassaflöden till en enskild tillgång ska vid prövning av nedskrivningsbehov tillgångarna grupperas till den lägsta nivå där det går att identifiera väsentliga oberoende kassaflöden, en så kallad kassagenererande enhet. En nedskrivning redovisas när en tillgångs eller kassagenererande enhets redovisade värde överstiger återvinningsvärdet. En nedskrivning belastar resultaträkningen.

Återvinningsvärdet på tillgångar tillhörande kategorin lånefordringar och kundfordringar vilka redovisas till upplupet anskaffningsvärde beräknas som nuvärdet av framtida kassaflöden diskonterade med den effektiva ränta som gällde då tillgången redovisades första gången. Tillgångar med en kort löptid diskonteras inte.

Återvinningsvärdet på övriga tillgångar är det högsta av verkligt värde minus försäljningskostnader och nyttjandevärdet. Vid beräkning av nyttjandevärdet diskonteras framtida kassaflöden med en diskonteringsfaktor som beaktar riskfri ränta och den risk som är förknippad med den specifika tillgången. För en tillgång som inte genererar kassaflöden som är väsentligen oberoende av andra tillgångar beräknas återvinningsvärdet för den kassagenererande enhet till vilken tillgången hör.

Återföring av nedskrivningar

Nedskrivningar av lånefordringar och kundfordringar som redovisas till upplupet anskaffningsvärde återförs om en senare ökning av återvinningsvärdet objektivt kan hänföras till en händelse som inträffat efter det att nedskrivningen gjordes.

Återköp av egna aktier

Förvärv av egna aktier redovisas som en avdragspost från eget kapital. Likvid från avyttring redovisas som en ökning av eget kapital. Eventuella transaktionskostnader redovisas direkt mot eget kapital.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt den indirekta metoden, vilket innebär att resultatet justeras för transaktioner som inte medfört in- eller utbetalningar under perioden samt för eventuella intäkter eller kostnader som hänförs till investerings- eller finansieringsverksamheten.

Ersättningar till anställda

Kortfristiga ersättningar

Kortfristiga ersättningar till anställda beräknas utan diskontering och redovisas som kostnad när de relaterade tjänsterna erhålls.

Pensioner

Pensionsplaner klassificeras som antingen avgiftsbestämda eller förmånsbestämda. Till övervägande del är planerna avgiftsbestämda. Endast i undantagsfall förekommer förmånsbestämda planer.

Avgiftsbestämda planer

För avgiftsbestämda pensionsplaner betalar koncernen avgifter till privat administrerade pensionsförsäkringsplaner på frivillig basis. Koncernen har inga ytterligare betalningsförpliktelser när avgifterna väl är betalda, dvs det är individen som står risken. Avgifterna redovisas som personalkostnader när de förfaller till betalning. Förutbetalda avgifter redovisas som en tillgång i den utsträckning som kontant återbetalning eller minskning av framtida betalningar kan komma koncernen tillgodo.

Ersättningar vid uppsägning

En avsättning redovisas i samband med uppsägningar av personal endast om företaget är bevisligen förpliktigt att avsluta en anställning före den normala tidpunkten eller när ersättningar lämnas som ett erbjudande för att uppmuntra frivillig avgång.

Avsättningar

En avsättning redovisas i balansräkningen när koncernen har en befintlig legal eller informell förpliktelse som en följd av en inträffad händelse och det är troligt att ett utflöde av ekonomiska resurser kommer att krävas för att reglera förpliktelsen samt att en tillförlitlig uppskattning av beloppet kan göras. Där effekten av när i tiden betalning sker är väsentlig, beräknas avsättningar genom diskontering av det förväntade framtida kassaflödet till en räntesats före skatt som återspeglar aktuella marknadsbedömningar av pengars tidvärde och om det är tillämpligt, de risker som är förknippade med skulden.

Skatter

Inkomstskatt utgörs av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Inkomstskatt redovisas i resultaträkningen utom då underliggande transaktion redovisas i övrigt totalresultat eller direkt mot eget kapital varvid tillhörande

skatteeffekt redovisas i övrigt totalresultat eller i eget kapital. Aktuell skatt är skatt som ska betalas eller erhållas avseende aktuellt år, med tillämpning av de skattesatser som är beslutade eller i praktiken beslutade per balansdagen. Hit hör även justering av aktuell skatt hänförlig till tidigare perioder.

Uppskjuten skatt beräknas enligt balansräkningsmetoden med utgångspunkt i temporära skillnader mellan redovisade och skattemässiga värden på tillgångar och skulder. Följande temporära skillnader beaktas inte; för temporär skillnad som uppkommit vid första redovisningen av goodwill, första redovisningen av tillgångar och skulder som inte är rörelseförvärv och vid tidpunkten för transaktionen inte påverkar vare sig redovisat eller skattepliktigt resultat. Vidare beaktas inte heller temporära skillnader hänförliga till andelar i dotter- och intressebolag som inte förväntas bli återförda inom överskådlig framtid. Värderingen av uppskjuten skatt baserar sig på hur redovisade värden på tillgångar eller skulder förväntas bli realiserade eller reglerade. Uppskjuten skatt beräknas med tillämpning av de skattesatser och skatteregler som är beslutade eller i praktiken beslutade per balansdagen. Uppskjutna skattefordringar och skatteskulder nettoredo visas om dessa gäller samma skatteverk (land).

Uppskjutna skattefordringar avseende avdragsgilla temporära skillnader och underskottsavdrag redovisas endast i den mån det är sannolikt att dessa kommer att kunna utnyttjas. Värdet på uppskjutna skattefordringar reduceras när det inte längre bedöms sannolikt att de kan utnyttjas.

När förvärv sker av ett bolag utgör förvärvet antingen ett förvärv av rörelse eller förvärv av tillgång. Ett förvärv av tillgång identifieras om det förvärvade bolaget endast äger en eller flera fastigheter. Till dessa fastigheter finns hyreskontrakt, men det finns ingen personal anställd i bolaget som kan bedriva rörelse. Vid redovisning som ett förvärv av tillgång redovisas ingen uppskjuten skatt. Samtliga av Balder genomförda förvärv har klassats som förvärv av tillgång varför ingen uppskjuten skatt redovisas hänförlig till fastigheter avseende dessa förvärv.

Eventualförpliktelser

En eventualförpliktelse redovisas när det finns 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.

Nya och ändrade standarder som tillämpas av koncernen

Nedan anges de standarder som koncernen tillämpar för första gången för räkenskapsår som börjar 1 januari 2013 och som har väsentlig inverkan på koncernens finansiella rapporter:

I IAS 1 "Utformning av finansiella rapporter" har införts ändringar avseende övrigt totalresultat. Den mest väsentliga förändringen i den ändrade IAS 1 är kravet att de poster som redovisas i "övrigt totalresultat" ska presenteras fördelat på två grupper. Fördelningen baseras på om posterna kan komma att omklassificeras till resultaträkningen (omklassificeringsjusteringar) eller ej.

IFRS 13 "Värdering till verkligt värde" syftar till att värderingar till verkligt värde ska bli mer konsekventa och mindre komplexa genom att standarden tillhandahåller en exakt definition och en gemensam källa i IFRS till verkligt värdevärderingar och tillhörande upplysningar. Standarden ger vägledning till verkligt värdevärderingar för alla slag av tillgångar och skulder, finansiella som icke finansiella. Kraven utökar inte tillämpningsområdet för när verkligt värde ska tillämpas men tillhandahåller vägledning kring hur det ska tillämpas där andra IFRS redan kräver eller tillåter värdering till verkligt värde. Standarden har enbart påverkat de finansiella rapporterna genom ökade upplysningskrav.

Nya standarder, ändringar och tolkningar av befintliga standarder som inte har tillämpats i förtid av koncernen

Ett antal nya standarder och tolkningar träder ikraft för räkenskapsår som börjar efter 1 januari 2013 och har inte tillämpats vid upprättandet av denna finansiella rapport. Inga av dessa förväntas ha någon väsentlig inverkan på koncernens finansiella rapporter med undantag av de som följer nedan:

IFRS 10 "Koncernredovisning" bygger på redan existerande principer då den identifierar kontroll som den avgörande faktorn för att fastställa om ett företag ska inkluderas i koncernredovisningen. Standarden ger ytterligare vägledning för att bistå vid fastställandet av kontroll när detta är svårt att bedöma. Koncernen avser att tillämpa IFRS 10 för det räkenskapsår som börjar 1 januari 2014 men förväntar inte att den kommer att ha någon väsentlig effekt på redovisningen.

forts. not 1

IFRS 12 "Upplysningar om andelar i andra företag" omfattar upplysningskrav för dotterföretag, samarbetsarrangemang, intresseföretag och ej konsoliderade strukturerade företag. Koncernen avser att tillämpa IFRS 12 för det räkenskapsår som börjar 1 januari 2014 och har ännu inte utvärderat den fulla effekten på de finansiella rapporterna.

IFRS 9 "Finansiella instrument" hanterar klassificering, värdering och redovisning av finansiella tillgångar och skulder. IFRS 9 ersätter de delar i IAS 39 som är relaterade till klassificering och värdering av finansiella instrument. IFRS 9 innehåller två värderingskategorier: värdering till verkligt värde eller värdering till upplupet anskaffningsvärde. Klassificering fastställs vid första redovisningstillfället utifrån företagets affärsmodell samt karaktäristiska egenskaper i de avtalsenliga kassaflödena. Den största förändringen avser skulder som är identifierade till verkligt värde. För dessa gäller att den del av verkligt värdeförändringen som är hänförlig till den egna kreditrisken ska redovisas i övrigt totalresultat istället för resultatet såvida detta inte orsakar inkonsekvens i redovisningen. Koncernen kommer att utvärdera effekterna av de återstående faserna avseende IFRS 9 när de är slutförda av IASB.

IFRIC 21 "Levies" innebär en tolkning av IAS 37 "Avsättningar, eventuell-förpliktelser och eventualtillgångar". IAS 37 klargör kriterierna för att redovisa en skuld, varav ett kriterium är att bolaget har en befintlig förpliktelse till följd av en inträffad händelse (även benämnt förpliktande händelse). Tolkningen klargör att den förpliktande händelsen som utlöser skyldigheten att redovisa en skuld för att betala en skatt eller avgift är den aktivitet som i den aktuella lagstiftningen beskrivs vara den som utlöser skyldigheten att betala avgiften. Koncernen avser att tillämpa IFRIC 21 för det räkenskapsår som börjar 1 januari 2014 och har ännu inte utvärderat den fulla effekten på de finansiella rapporterna.

Inga andra av de IFRS eller IFRIC-tolkningar som ännu inte har trätt i kraft, väntas ha någon väsentlig inverkan på koncernen.

Moderbolagets redovisningsprinciper

Moderbolaget har upprättat sin årsredovisning enligt årsredovisningslagen (1995:1554) och Rådet för finansiell rapporteringens rekommendation RFR 2, Redovisning för juridisk person. Rekommendationen innebär att moderbolaget i årsredovisningen för den juridiska personen ska tillämpa samtliga av EU godkända IFRS och uttalanden så långt detta är möjligt inom ramen för årsredovisningslagen och med hänsyn till sambandet mellan redovisning och beskattning. Rekommendationen anger vilka undantag och tillägg som gäller i förhållande till IFRS. Finansiella instrument värderas enligt IAS 39, till verkligt värde.

Skillnader mellan koncernens och moderbolagets redovisningsprinciper

De angivna redovisningsprinciperna för moderbolaget har tillämpats konsekvent på samtliga perioder som presenterats i moderbolagets finansiella rapporter.

Klassificering och uppställningsformer

Moderbolagets 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 samt eget kapital.

Dotterbolag och intressebolag

Andelar i dotterbolag och intressebolag redovisas i moderbolaget enligt anskaffningsvärdemetoden. Som intäkt redovisas endast 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.

Intäkter

Moderbolagets nettoomsättning består av förvaltningstjänster gentemot dotterbolag. Dessa intäkter redovisas i den period de avser.

Anteciperade utdelningar

Anteciperad utdelning från dotterbolag redovisas i de fall moderbolaget ensamt har rätt att besluta om utdelningens storlek och moderbolaget har fattat beslut om utdelningens storlek innan moderbolaget publicerat sina finansiella rapporter.

Finansiella garantier

Moderbolagets finansiella garantiavtal består i huvudsak av borgensförbindelser till förmån för dotterbolag 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 betalning vid förfall enligt avtalsvillkoren. För redovisning av finansiella garantiavtal tillämpar moderbolaget RFR 2 p 72 som innebär en lättad jämfört med reglerna i IAS 39 när det gäller finansiella garantiavtal utställda till förmån för dotterbolag och intressebolag. Moderbolaget redovisar finansiella garantiavtal som avsättning i balansräkningen när bolaget har ett åtagande för vilket betalning sannolikt erfordras för att reglera åtagandet.

Leasade tillgångar

I moderbolaget redovisas samtliga leasingavtal enligt reglerna för operationell leasing.

Skatter

I moderbolaget redovisas obeskattade reserver inklusive uppskjuten skatteskuld. I koncernredovisningen delas däremot obeskattade reserver upp på uppskjuten skatteskuld och eget kapital.

Koncernbidrag och aktieägartillskott

Företaget redovisar koncernbidrag och aktieägartillskott i enlighet med Rådet för finansiell rapportering RFR 2. Aktieägartillskott förs direkt mot eget kapital hos mottagaren och aktiveras i aktier och andelar hos givaren, i den mån nedskrivning ej erfordras. Koncernbidrag redovisas som intäkt i resultaträkningen av mottagande part och som kostnad för givande part. Skatteeffekten redovisas i enlighet med IAS 12 i resultaträkningen.

Not 2 · Intäkternas fördelning

Mkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2013	2012	2013	2012
Hyresintäkter	1 884	1 701	—	—
Tjänsteuppdrag	—	—	99	96
Summa	1 884	1 701	99	96

Not 3 · Segmentsrapportering

Balders rörelsesegment utgörs av regionerna Stockholm, Göteborg/ Väst, Öresund, Öst samt Norr. Denna indelning harmonierar med koncernens interna rapportering. Ledningen följer primärt upp rörelse-

segmenten på deras driftöverskott, där fördelningen av gemensamma fastighetsadministrationskostnader har skett genom självkostnadsprincipen. Se även not 1 Tillämpade redovisningsprinciper.

Regioner	Stockholm		Göteborg/ Väst		Öresund		Öst		Norr		Koncernen	
Mkr	2013	2012	2013	2012	2013	2012	2013	2012	2013	2012	2013	2012
Hyresintäkter	584	493	624	568	346	341	192	164	137	135	1 884	1 701
Fastighetskostnader	-165	-149	-199	-176	-106	-98	-84	-63	-57	-52	-609	-537
Driftöverskott	420	344	425	391	240	243	109	101	81	84	1 274	1 164
Värdeförändringar fastigheter och vindkraftverk												
Kommersiella fastigheter	213	188	180	81	-5	50	-16	2	-2	-3	371	318
Bostadsfastigheter	48	97	226	117	20	23	126	78	64	178	483	493
Vindkraftverk	—	—	—	—	—	—	-37	—	—	—	-37	—
Resultat inkl värdeförändringar	681	629	832	590	255	317	182	181	142	259	2 092	1 976
<i>Ofördelade poster:</i>												
Förvaltnings- och administrationskostnader											-121	-115
Övriga rörelseintäkter/-kostnader											—	-16
Andelar i resultat från intressebolag											204	105
Rörelseresultat											2 174	1 950
Räntenetto											-456	-466
Värdeförändringar derivat											433	-71
Inkomstskatt											-412	-250
Årets resultat											1 738	1 162
Omräkningsdifferens/ andel av totalresultat i intressebolag											-4	-7
Årets totalresultat											1 735	1 155
Tillgångar												
Kommersiella fastigheter	6 947	5 558	5 307	4 303	2 450	2 481	334	31	39	41	15 077	12 414
Bostadsfastigheter	2 015	1 946	3 328	2 262	2 731	2 445	2 859	1 767	1 522	1 444	12 455	9 864
Förvaltningsfastigheter	8 962	7 504	8 635	6 565	5 181	4 926	3 193	1 798	1 561	1 485	27 532	22 278
<i>Ofördelade poster:</i>												
Materiella anläggningstillgångar											108	152
Fordringar på intressebolag											748	468
Andelar i intressebolag											1 020	760
Omsättningstillgångar											633	184
Summa tillgångar											30 041	23 843
Eget kapital och skulder												
<i>Ofördelade poster:</i>												
Eget kapital											11 196	8 289
Uppskjuten skatteskuld											862	443
Räntebärande långfristiga skulder											16 342	13 617
Derivat											472	868
Räntebärande kortfristiga skulder											179	172
Ej räntebärande skulder											990	453
Summa eget kapital och skulder											30 041	23 843
<i>Investeringar och förvärv i:</i>												
Kommersiella fastigheter	1 453	1 393	840	143	10	607	116	—	—	—	2 419	2 143
Bostadsfastigheter	20	20	853	309	212	1 508	967	25	14	23	2 068	1 884
Summa förvaltningsfastigheter	1 474	1 413	1 693	452	222	2 115	1 083	25	14	23	4 486	4 029

Koncernen har sitt säte i Sverige. Intäkterna från externa kunder i Sverige uppgår till 1 796 Mkr (1 622) och summa intäkter från externa kunder i Danmark uppgår till 88 Mkr (79). Summa anläggningstillgångar, andra än finansiella instrument och uppskjutna skattefordringar som är lokaliserade i Sverige uppgår till 25 852 Mkr (20 863) och summan av sådana anläggningstillgångar lokaliserade i andra länder uppgår till 1 789 Mkr (1 567).

Not 4 · Anställda och personalkostnader

Koncernen hade per årsskiftet 290 anställda (215), varav 102 kvinnor (67). I moderbolaget var antalet anställda per årsskiftet 121 (110), varav 44 kvinnor (41).

Under 2013 hade Fastighets AB Balder 5 styrelseledamöter (5) inklusive ordförande, varav 1 kvinna (1). Koncernen, tillika moderbolaget, hade 6 ledande befattningshavare (6) inklusive VD, varav 1 kvinna (1).

Antal anställda	Koncernen		Moderbolaget	
	2013	2012	2013	2012
Medelantalet anställda (samtliga i Sverige)	243	229	117	118
varav kvinnor	75	77	41	45
Löner, arvoden och förmåner	Koncernen		Moderbolaget	
Mkr	2013	2012	2013	2012
Styrelseordförande	0,2	0,2	0,2	0,2
Övriga styrelseledamöter	0,3	0,3	0,3	0,3
Verkställande direktör				
Grundlön	0,9	0,9	0,9	0,9
Förmåner	—	—	—	—
Övriga ledande befattningshavare				
Grundlön	5,3	5,3	5,3	5,3
Förmåner	0,3	0,3	0,3	0,3
Övriga anställda				
Grundlön	83,4	72,3	43,7	39,6
Förmåner	1,0	0,8	0,8	0,6
Summa	91,4	80,0	51,5	47,1
Lagstadgade sociala kostnader inklusive löneskatt	Koncernen		Moderbolaget	
Mkr	2013	2012	2013	2012
Styrelsen	0,1	0,1	0,1	0,1
Verkställande direktör	0,4	0,4	0,4	0,4
Övriga ledande befattningshavare	1,8	1,8	1,8	1,8
Övriga anställda	26,1	22,8	13,8	12,8
Summa	28,4	25,1	16,1	15,1
Avtalsenliga pensionskostnader	Koncernen		Moderbolaget	
Mkr	2013	2012	2013	2012
Verkställande direktör	0,3	0,3	0,3	0,3
Övriga ledande befattningshavare	0,7	0,7	0,7	0,7
Övriga anställda	4,3	3,6	2,5	2,2
Summa	5,3	4,6	3,5	3,2
Totalt	125,1	109,7	71,1	65,4

Ledande befattningshavares ersättningar och övriga förmåner under året

Mkr	2013-01-01–2013-12-31				2012-01-01–2012-12-31			
	Grundlön styrelsearvode	Förmåner	Pensions- kostnad	Summa	Grundlön styrelsearvode	Förmåner	Pensions- kostnad	Summa
Styrelsens ordförande Christina Rogestam	0,2	—	—	0,2	0,2	—	—	0,2
Styrelseledamot Fredrik Svensson	0,1	—	—	0,1	0,1	—	—	0,1
Styrelseledamot Sten Dunér	0,1	—	—	0,1	0,1	—	—	0,1
Styrelseledamot Anders Wennergren	0,1	—	—	0,1	0,1	—	—	0,1
VD	0,9	—	0,3	1,2	0,9	—	0,3	1,2
Ledningsgruppen (5 personer)	5,3	0,3	0,7	6,3	5,3	0,3	0,7	6,3
Summa	6,7	0,3	1,0	8,0	6,7	0,3	1,0	8,0

Ingen rörlig ersättning utgår för någon av bolagets ledande befattningshavare.

Ett förmånsbestämt pensionsavtal är tecknat med VD som innebär att ett belopp om 0,3 Mkr (0,3) årligen kommer att utbetalas till VD från 55 till 65 års ålder. Framtida utbetalningar begränsas enligt avtal av stiftelsens tillgångar. Betalningarna är inte beroende av framtida tjänstgöring. Nuvärdet av utfästelsen uppgick till 2,5 Mkr (1,9). Utfästelsen har tryggats genom en avsättning till pensionsstiftelse, vars förvaltnings-tillgångar uppgick till 2,5 Mkr (1,9). Värdet av pensionsutfästelsen har beräknats i enlighet med tryggandelagen, vilket inte överensstämmer med IAS 19. Skillnaden i kostnad enligt de två beräkningsgrunderna är emellertid inte väsentlig.

Ledande befattningshavares ersättningar följer de riktlinjer som beslutades vid senaste årsstämman. Ersättningen ska vara marknads-

mässig och konkurrenskraftig. Ersättningen ska utgå i form av fast lön. Pensionsvillkoren ska vara marknadsmässiga och baseras på avgifts-bestämda pensionslösningar. Uppsägningslön och avgångsvederlag ska sammantaget inte överstiga 18 månader. VD:s lön och förmåner fastställs av styrelsen. För andra ledande befattningshavare fastställs löner och förmåner av VD. Vid uppsägning av VD gäller en ömsesidig uppsägnings-tid om sex månader. Vid uppsägning från bolagets sida utgår 12 månaders avgångsvederlag (ej pensions- eller semesterlöngrundande). För övriga i ledningsgruppen gäller en ömsesidig uppsägnings-tid om sex månader. Inget avgångsvederlag utgår.

Styrelsen har rätt att frånga av årsstämman beslutade riktlinjer för ersättning till ledande befattningshavare, om det finns särskilda skäl.

Total sjukfrånvaro

%	Koncernen		Moderbolaget	
	2013	2012	2013	2012
Total sjukfrånvaro som en andel av ordinarie arbetstid	4,6	3,5	5,6	2,5
varav sammanlagd sjukfrånvaro över 60 kalenderdagar av total sjukfrånvaro	46,4	42,9	54,6	24,6
Fördelad efter kön, %	2013	2012	2013	2012
Män	3,3	2,5	3,9	1,8
Kvinnor	6,9	5,7	8,4	3,6
Fördelad efter ålderskategori, %	2013	2012	2013	2012
Anställda 29 år eller yngre	2,9	1,7	2,3	1,9
Anställda 30–49 år	3,1	2,6	3,7	2,0
Anställda 50 år eller äldre	8,0	6,1	12,4	3,6

Not 5 · Arvode och kostnadsersättning till revisorer

Mkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2013	2012	2013	2012
PwC				
Revisionsuppdraget i Sverige	1,6	1,5	1,6	1,4
Revisionsuppdraget i Danmark	0,6	0,3	—	—
Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdraget	—	0,2	—	0,2
Skatterådgivning	0,1	0,1	0,1	0,1
Övriga tjänster	0,7	0,3	0,7	0,3
Summa	3,0	2,4	2,4	2,0

Med revisionsuppdraget avses granskning av årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens och verkställande direktörens förvaltning. Dessutom ingår övriga arbetsuppgifter som det ankommer på bolagets revisor att utföra samt rådgivning eller annat biträde som föranleds av

iakttagelser vid sådan granskning eller genomförandet av sådana övriga arbetsuppgifter. Allt annat är konsultation. Kostnader för revision ingår i koncerngemensamma kostnader, vilka utdebiteras dotterbolagen.

Not 6 · Rörelsens kostnader fördelade på funktioner och kostnadsslag

Koncernen, Mkr	2013	2012
Fastighetskostnader	609	537
Förvaltnings- och administrationskostnader	121	115
Summa	730	653
Koncernen, Mkr	2013	2012
Personalkostnader	125	110
Avskrivningar	17	16
Mediakostnader	252	233
Fastighetsskatt	85	78
Tomträttsavgäld	12	11
Underhåll och övriga kostnader ¹⁾	240	206
Summa	730	653

1) Avser driftskostnader och administration exklusive personalkostnader.

Not 7 · Specifikation av fastighetskostnader

Koncernen, Mkr	2013	2012
Drifts- och underhållskostnader	261	216
Mediakostnader ¹⁾	252	233
Tomträttsavgäld	12	11
Fastighetsskatt	85	78
Summa	609	537

1) Inkluderar avskrivningar av vindkraftverk.

Not 8 · Operationell leasing

Leasingavtal där koncernen är leasetagare

Koncernen har ett antal tomträtter med operationella leasingavtal. Leasingbetalningarna omförhandlas vid avtalens slut för att reflektera marknadshyrorna. Dessa avtal förfaller huvudsakligen till omförhandling om mer än 5 år och uppgår totalt till 270 Mkr (271). I bokslutet 2013 redovisas en kostnad i koncernen på 12 Mkr (11) avseende operationell leasing.

I moderbolaget har inga leasingkostnader redovisats. Det finns även ett mindre antal operationella leasingavtal av ringa omfattning, där Balder är leasetagare, dessa avser främst personbilar. Betalningar som görs under leasingperioden kostnadsförs i resultaträkningen linjärt över leasingperioden.

Leasingavtal där koncernen är leasegivare

Koncernen hyr ut sina förvaltningsfastigheter enligt operationella leasingavtal. De framtida icke uppsägningsbara leasingbetalningarna är som följer:

Koncernen, Mkr	2013	2012
Bostäder, parkering m m (inom ett år)	1 114	805
Kommersiella lokaler		
Inom ett år	165	94
1–5 år	2 073	2 217
>5 år	3 634	2 666
Summa	6 986	5 782

Normalt tecknas kommersiella hyreskontrakt på 3–5 år med en uppsägningstid om 9 månader. Bostadshyresavtal löper normalt med en uppsägningstid om 3 månader.

Den genomsnittliga kontraktslängden i portföljens kommersiella kontrakt uppgick till 4,9 år (4,4).

Not 9 · Finansiella intäkter

Mkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2013	2012	2013	2012
Ränteintäkter	60	33	50	32
Ränteintäkter, dotterbolag	—	—	577	518
Övriga finansiella intäkter	27	12	34	359
Summa	87	45	660	909

Ränteintäkter är huvudsakligen hänförliga till övriga fordringar. Övriga finansiella intäkter avser huvudsakligen värdeförändringar på finansiella placeringar, utdelningar på börsnoterade aktier och dotterbolagsaktier.

Not 10 · Finansiella kostnader

Mkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2013	2012	2013	2012
Räntekostnader, lån	369	397	132	126
Räntekostnader, räntederivat	164	107	122	50
Räntekostnader, dotterbolag	—	—	178	171
Övriga finansiella kostnader	9	6	8	4
Summa	543	511	440	351

Räntekostnader och övriga finansiella kostnader är hänförliga till räntebärande skulder.

Not 11 · Skatter

Redovisad i resultaträkningen

Mkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2013	2012	2013	2012
Aktuell skattekostnad (–)/skatteintäkt (+)				
Aktuell skatt	6	–10	—	—
Uppskjuten skattekostnad (–)/skatteintäkt (+)				
Uppskjuten skatt avseende temporära skillnader	–343	–302	–79	12
Uppskjuten skatt vid förändring av underskottsavdrag	–45	–22	–20	–33
Upplöst uppskjuten skatt avseende temporära skillnader vid försäljning	0	5	—	—
Förändring av obeskattade reserver	–29	–8	—	—
Omvärdering uppskjuten skatt	—	87	—	–39
Summa uppskjuten skatt	–418	–240	–99	–60
Totalt redovisad skatt	–412	–250	–99	–60

Avstämning av effektiv skatt

Koncernen, Mkr	2013, %	2013	2012, %	2012
Resultat före skatt		2 151		1 412
Skatt enligt gällande skattesats för moderbolaget	22	–473	26	–371
Skillnad mellan skattemässigt och redovisat resultat vid försäljning av fastighet	0	–2	0	5
Skatt på andel i resultat från intressebolag	–2	45	–2	28
Skatt hänförlig till tidigare år	0	7	0	–1
Ej skattepliktiga intäkter/ej avdragsgilla kostnader etc	–1	11	0	3
Omvärdering uppskjuten skatt	—	—	–6	87
Redovisad effektiv skatt	19	–412	18	–250

forts. not 11

Moderbolaget, Mkr	2013, %	2013	2012, %	2012
Resultat före skatt		464		447
Skatt enligt gällande skattesats för moderbolaget	22	-102	26	-118
Ej skattepliktiga intäkter/ej avdragsgilla kostnader	-1	3	2	-10
Ej skattepliktig realisationsvinst, aktier	—	—	-3	14
Skattefri utdelning	—	—	-21	92
Omvärdering uppskjuten skatt	—	—	9	-39
Redovisad effektiv skatt	21	-99	13	-60

Redovisad i balansräkningen

Uppskjuten skattefordran och skatteskuld

Koncernen 2013, Mkr	Uppskjuten skattefordran	Uppskjuten skatteskuld	Netto
Uppskjuten skattefordran och skatteskuld hänför sig till följande:			
Fastigheter	—	-1 359	-1 359
Derivat	104	—	104
Underskottsavdrag	432	—	432
Obeskattade reserver etc.	—	-39	-39
Kvittning	-536	536	0
Summa	—	-862	-862

Inga ej aktiverade underskottsavdrag föreligger.

Moderbolaget 2013, Mkr	Uppskjuten skattefordran	Uppskjuten skatteskuld	Netto
Uppskjuten skattefordran och skatteskuld hänför sig till följande:			
Derivat	79	—	79
Underskottsavdrag	23	—	23
Finansiella placeringar	—	-4	-4
Kvittning	-4	4	0
Summa	98	—	98

Inga ej aktiverade underskottsavdrag föreligger.

Förändring av uppskjuten skatt i temporära skillnader och underskottsavdrag

Koncernen, Mkr	Balans per 2012-01-01	Redovisat i rapport över totalresultat	Förvärv och avyttring av bolag	Balans per 2012-12-31
Fastigheter	-1 021	-80	-1	-1 102
Derivat	230	-39	—	191
Aktivering av värdet av underskottsavdrag	592	-116	2	477
Obeskattade reserver etc.	-3	-6	0	-9
Summa	-202	-242	1	-443

Koncernen, Mkr	Balans per 2013-01-01	Redovisat i rapport över totalresultat	Förvärv och avyttring av bolag	Balans per 2013-12-31
Fastigheter	-1 102	-256	—	-1 359
Derivat	191	-87	—	104
Aktivering av värdet av underskottsavdrag	477	-45	0	432
Obeskattade reserver etc.	-9	-29	0	-39
Summa	-443	-418	0	-862

Moderbolaget, Mkr	Balans per 2012-01-01	Redovisat över resultat-räkningen	Förvärv och avyttring av bolag	Balans per 2012-12-31
Derivat	172	-19	—	154
Aktivering av värdet av underskottsavdrag	85	-41	—	43
Finansiella placeringar	1	0	—	1
Summa	258	-60	—	198

Moderbolaget, Mkr	Balans per 2013-01-01	Redovisat över resultat-räkningen	Förvärv och avyttring av bolag	Balans per 2013-12-31
Derivat	154	-74	—	79
Aktivering av värdet av underskottsavdrag	43	-20	—	23
Finansiella placeringar	1	-5	—	-4
Summa	198	-99	—	98

Not 12 · Resultat per stamaktie

Beräkningen av resultat per stamaktie har baserats på årets resultat hänförligt till moderbolagets stamaktieägare uppgående till 1 613 Mkr (1 067), efter att hänsyn har tagits till preferensaktiernas del av periodens resultat och på ett vägt genomsnittligt antal aktier under året uppgående till 159 537 252 stycken (159 537 252).

Någon utspädning har ej skett under året eller föregående år.

Vägt genomsnitt antal utestående stamaktier

Moderbolaget, tusental aktier	2013	2012
Totalt antal aktier 1 januari	159 537	159 537
Effekt av nyemitterade aktier	—	—
Vägt genomsnittligt antal utestående stamaktier under året	159 537	159 537

Not 13 · Förvaltningsfastigheter

Koncernen, Mkr	2013	2012
Ingående verkligt värde	22 278	17 556
Förvärv	3 606	3 756
Investeringar i befintliga fastigheter	880	273
Värdeförändringar	839	809
Försäljningar	-129	-69
Valutaförändring	59	-47
Utgående verkligt värde	27 532	22 278

Förvaltningsfastigheter redovisas i koncernens rapport över finansiell ställning till verkligt värde och värdeförändringarna redovisas i koncernens rapport över totalresultatet. Samtliga förvaltningsfastigheter har bedömts vara i nivå 3 i värderingshierarkin enligt IFRS 13 Värdering till verkligt värde. Fastigheternas verkliga värde baseras på interna värderingar. Verkligt värde är det bedömda belopp som skulle inkasseras i en transaktion vid värdetidpunkten mellan kunniga parter som är oberoende av varandra och som har ett intresse av att transaktionen genomförs efter sedvanlig marknadsföring, där båda parter förutsätts ha agerat insiktsfullt, klokt och utan tvång.

Per bokslutsdagen har Balder genomfört en intern värdering baserad på en tioårig kassaflödesmodell på hela fastighetsbeståndet. Varje fastighet värderas individuellt genom att nuvärdesberäkna framtida kassaflöden, dvs framtida hyresinbetalningar minskade med bedömda drifts- och underhållsutbetalningar samt restvärdet år tio. Bedömda hyresinbetalningar samt drifts- och underhållsutbetalningar har härletts från befintliga hyresintäkter, drifts- och underhållskostnader. Kassaflödet marknadsanpassas genom att beakta eventuella förändringar i uthyrningsgrad och uthyrningsnivåer såväl som drift- och underhållsutbetalningar.

Till grund för samtliga kassaflödeskalkyler har antagits en inflation om 2 procent.

Hyresinbetalningar

Hyresutvecklingen bedöms följa inflationen med hänsyn tagen till gällande indexklausuler i kontrakten under dess löptider. Då kontrakten löper ut sker en bedömning om kontraktet anses bli förlängt till rådande marknadsnivå samt att risken bedöms huruvida lokalen kan bli vakant. Vakanser bedöms utifrån gällande vakanssituation med en successiv anpassning till bedömd marknadsnivå med hänsyn till objektets individuella förutsättningar.

Drifts- och underhållsutbetalningar

Vid bedömningen av fastighetens framtida fastighetskostnader har utfalls- och prognosmaterial samt beräknade normaliserade kostnader använts.

Direktavkastning

Direktavkastningskrav och kalkylräntor som används i kalkylen har härletts ur jämförbara transaktioner på fastighetsmarknaden. Viktiga faktorer vid val av förräntningskrav är läge, hyresnivå, vakansgrad och fastighetens skick. I tabell redovisas använda direktavkastningskrav och kalkylräntor.

Den genomsnittliga direktavkastningen uppgick per bokslutsdagen till 5,9 procent (5,9). Vid en förändring av direktavkastningskravet med +/- 0,25 procentenheter påverkas koncernens fastighetsvärde med cirka 1 200 Mkr.

För att säkerställa den interna värderingen har Balder per den 30 juni 2013 låtit Savills Sweden AB värdera hela fastighetsbeståndet. Den externa värderingen översteg Balders interna värdering med mindre än 1 procent. Per den 31 december 2013, efter Balders värdering, uppgick det totala fastighetsvärdet till 27 532 Mkr (22 278). För mer information se Förvaltningsberättelse och Känslighetsanalys på sid 50.

Kommande investeringar

Balder har per den 31 december fyra fastigheter under byggnation. Den totala investeringen kommer att uppgå till cirka 1 600 Mkr vid färdigställandet, varav cirka 730 Mkr återstår att investera.

I Nyköping byggs Rosvalla Arena, Brandholmen 1:72, med en uthyrningsbar yta om cirka 13 000 kvm. Fastigheten är fullt uthyrd till Nyköpings kommun och tecknad på ett 25-årigt hyresavtal.

I Stockholm byggs Skeppshandeln 1 med en uthyrningsbar yta om knappt 14 000 kvm samt 280 tillhörande parkeringsplatser. Fastigheten är till 95 procent uthyrd till bland annat ICA, Profil Hotels och Bengt Dahlgren AB.

Balder har tecknat avtal om att förvärva en hotellfastighet i Lund under kvartal 1, 2014, då den bedöms vara färdigställd. Fastigheten, om 9 000 kvm, är fullt uthyrd och kommer att drivas under varumärket Park Inn by Radisson.

Balder har tecknat ett totalentreprenadavtal gällande byggnation av cirka 200 lägenheter i Örestad Syd i Köpenhamn. Den uthyrningsbara ytan kommer att uppgå till cirka 18 000 kvm.

Balder har per årsskiftet tecknat avtal om förvärv av fastigheten Göteborg Nordstaden 10:15 med tillträde efter årsskiftet.

Per den 31 december 2013 uppgick Balders investeringsåtagande till cirka 830 Mkr.

Region	Kalkylräntekrav för diskontering av framtida kassaflöden, %	Direktavkastningskrav för bedömning av restvärde, %	Medelvärdet av direktavkastningskrav för bedömning av restvärde, %
Stockholm	6,0–10,2	4,0–8,2	5,4
Göteborg/Väst	6,0–12,0	4,0–10,0	6,1
Öresund	6,0–10,0	4,0–8,0	5,3
Öst	7,0–12,0	5,0–10,0	6,1
Norr	7,0–13,0	5,0–11,0	5,7

Not 14 · Övriga materiella anläggningstillgångar

Inventarier Mkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2013	2012	2013	2012
Anskaffningsvärde				
Ingående balans	41	43	7	6
Årets anskaffningar	12	23	0	1
Utrangeringar	—	–25	—	—
Utgående balans	53	41	8	7
Avskrivningar				
Ingående balans	–19	–34	–5	–3
Förvärv	–1	–3	—	—
Utrangeringar	—	25	—	—
Årets avskrivningar	–8	–7	–1	–2
Utgående balans	–29	–19	–6	–5
Redovisat värde	24	21	2	2
Vindkraftverk				
Mkr	2013	2012	2013	2012
Anskaffningsvärde				
Ingående balans	164	164	30	30
Förvärv	—	—	—	—
Utgående balans	164	164	30	30
Avskrivningar och nedskrivningar				
Ingående balans	–34	–26	–6	–4
Förvärv	—	—	—	—
Årets avskrivningar	–9	–9	–2	–2
Årets nedskrivningar	–37	—	—	—
Utgående balans	–80	–34	–8	–6
Redovisat värde	84	131	22	24
Totalt redovisat värde	108	152	24	27

Avskrivningar redovisas i administrationskostnader och mediakostnader.

Not 15 · Andelar i intressebolag

Andelar i intressebolag redovisas i koncernen enligt kapitalandelsmetoden och i moderbolaget enligt anskaffningsvärdemetoden.

Akkumulerade anskaffningsvärden

Mkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2013	2012	2013	2012
Ingående balans	760	654	421	402
Förvärv av intressebolag	67	19	62	19
Utdelning	—	–18	—	—
Andel i intressebolagens resultat efter skatt	204	105	—	—
Förändring av intressebolags eget kapital	–11	–1	—	—
Utgående balans	1 020	760	483	421

Ägarandel av intressebolagens rapport över totalresultat

Koncernen, Mkr	2013	2012
Hysesintäkter	179	159
Fastighetskostnader	–40	–33
Driftsöverskott	140	126
Värdeförändringar fastigheter, orealiserade	99	7
Förvaltnings- och administrationskostnader	–8	–9
Övriga rörelseintäkter ¹⁾	100	65
Rörelseresultat	331	190
Räntenetto	–74	–74
Värdeförändringar derivat, orealiserade	1	1
Resultat före skatt	257	116
Skatt	–53	–11
Årets resultat	204	105
Förvaltningsresultat före skatt	157	108

1) Avser Collector AB och Bovieran Holding AB.

Sammandrag av ägarandel av intressebolagens rapport över finansiell ställning

Koncernen, Mkr	2013	2012
Tillgångar	2 786	2 274
Eget kapital inklusive ägarlån	1 146	776
Skulder	1 640	1 498

Koncernens innehav av andelar i intressebolag 2013

Bolag	Organisationsnummer	Säte	Antal aktier	Andel, %	Kapitalandelens värde i koncernen, Mkr	Redovisat värde hos moderbolaget, Mkr
Collector AB	556560-0797	Göteborg	5 596 806	44	469	364
Tulia AB	556712-9811	Göteborg	50 000	50	218	—
Akroterion Fastighets AB	556714-5478	Stockholm	500	50	176	100
Fastighets AB Centur	556813-6369	Stockholm	500	50	89	4
Bovieran Holding AB	556813-3168	Göteborg	5 000	50	47	—
Mötesplatsen Intressenter AB	556859-0417	Alingsås	320	32	14	15
Proximion Holding AB	556915-7331	Stockholm	50 000	34	6	—
Bergsspiran AB	556736-4475	Göteborg	250	25	0	0
Fix Holding AB	556949-3702	Göteborg	50 000	50	0	—
Balder Skåne AB	556699-9230	Göteborg	1 000	50	0	—
Summa					1 020	483

forts. not 15

Koncernens innehav av andelar i intressebolag 2012

Bolag	Organisationsnummer	Säte	Antal aktier	Andel, %	Kapitalandelens värde i koncernen, Mkr	Redovisat värde hos moderbolaget, Mkr
Collector AB	556560-0797	Göteborg	5 596 806	38	354	302
Akroterion Fastighets AB	556714-5478	Stockholm	500	50	159	100
Tulia AB	556712-9811	Göteborg	50 000	50	140	–
Fastighets AB Centur	556813-6369	Stockholm	500	50	62	4
Bovieran Holding AB	556813-3168	Göteborg	5 000	50	30	–
Mötesplatsen Intressenter AB	556859-0417	Alingsås	320	32	15	15
Bergsspiran AB	556736-4475	Göteborg	250	25	0	0
Majornas Projektutveckling AB	556813-6310	Göteborg	500	50	0	0
Summa					760	421

Not 16 · Kundfordringar

Kundfordringar är upptagna till det belopp som beräknas inflyta. Samtliga förfallna kundfordringar överstigande 30 dagar har bedömts individuellt avseende förlustrisk. Nedskrivningar görs för osäkra

Åldersfördelning kundfordringar

Koncernen, Mkr	2013	2012
–30 dagar	17	19
31–60 dagar	3	4
61–90 dagar	2	3
91 dagar–	26	41
Summa	48	67
Osäkra kundfordringar	–25	–41
Kundfordringar netto	23	26

fordringar. 2013 års resultat har belastats med 10,7 Mkr (18,1) avseende konstaterade och befarade kundförluster. Fordringarna är kortfristiga till sin natur varför redovisat motsvarar verkligt värde.

Osäkra kundfordringar

Koncernen, Mkr	2013	2012
Ingående balans	–41	–37
Förvärvat ingående balans	–1	–2
Årets konstaterade kundförluster	18	14
Årets osäkra kundfordringar	–2	–16
Utgående balans	–25	–41

Not 17 · Övriga fordringar

Mkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2013	2012	2013	2012
Övriga fordringar	65	18	15	12

Övriga fordringar är kortfristiga till sin natur varför redovisat värde motsvarar verkligt värde.

Not 18 · Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Mkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2013	2012	2013	2012
Försäkringar	5	4	–	–
Ränteutgifter	8	7	8	7
Hyresintäkter	2	4	2	1
Fastighetskostnader	9	6	–	–
Övriga poster	8	3	6	4
Summa	32	25	16	12

Not 19 · Finansiella placeringar

Mkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2013	2012	2013	2012
Noterade värdepapper				
Aktier och obligationer	305	69	305	69
Summa	305	69	305	69

Finansiella placeringar värderas till verkligt värde via resultaträkningen (se not 9).

Not 20 • Aktiekapital

Per den 31 december 2013 omfattade det registrerade aktiekapitalet 172 396 852 stamaktier, varav 11 229 432 av serie A, 151 167 420 av serie B samt 10 000 000 preferensaktier. Av B-aktien är 2 859 600 återköpta per den 31 december 2013, vilket betyder att totalt antal utestående aktier uppgår till 169 537 252. Varje aktie av serie A berättigar

till en röst och varje aktie av serie B samt preferensaktie berättigar till en tiondels röst. Innehavare av stamaktier är berättigade till utdelning som fastställs efter hand och innehav av preferensaktie berättigar till en årlig utdelning om 20,00 kr per aktie. Aktieinnehavet berättigar till rösträtt vid bolagsstämman.

Aktiekapitalets utveckling

Dag	Månad	År	Händelse	Förändring antal aktier	Totalt antal aktier	Totalt antal utestående aktier	Kvot- värde per aktie, kr	Förändring aktiekapital, kr	Totalt aktie- kapital, kr
27	juni	2005	Starttidpunkt		75 386 104	75 386 104	1,00		75 386 104
18	augusti	2005	Apportemission	2 000 002	77 386 106	77 386 106	1,00	2 000 002	77 386 106
18	augusti	2005	Nedsättning av aktiekapitalet genom minskning av nominellt belopp		77 386 106	77 386 106	0,01	-76 612 245	773 861
18	augusti	2005	Apportemission	1 287 731 380	1 365 117 486	1 365 117 486	0,01	12 877 314	13 651 175
18	augusti	2005	Kvittningsemission	18 846 514	1 383 964 000	1 383 964 000	0,01	188 465	13 839 640
18	augusti	2005	Sammanläggning av nominellt belopp till 1 krona	-1 370 124 360	13 839 640	13 839 640	1,00		13 839 640
27	januari	2006	Apportemission	1 000 000	14 839 640	14 839 640	1,00	1 000 000	14 839 640
9	oktober	2006	Apportemission	1 380 000	16 219 640	16 219 640	1,00	1 380 000	16 219 640
		2008	Återköp egna aktier	-476 600	16 219 640	15 743 040			16 219 640
28	augusti	2009	Apportemission	9 171 502	25 391 142	24 914 542	1,00	9 171 502	25 391 142
4	juni	2010	Fondemission	76 173 426	101 564 568	99 658 168	1,00		101 564 568
1	februari	2011	Nyemission	6 700 000	108 264 568	106 358 168	1,00	6 700 000	108 264 568
20	maj	2011	Fondemission	54 132 284	162 396 852	159 537 252	1,00		162 396 852
16	juni	2011	Riktad nyemission preferensaktie	4 000 000	166 396 852	163 537 252	1,00	4 000 000	166 396 852
31	januari	2012	Kvittningsemission preferensaktie	1 000 000	167 396 852	164 537 252	1,00	1 000 000	167 396 852
11	oktober	2012	Kvittningsemission preferensaktie	1 000 000	168 396 852	165 537 252	1,00	1 000 000	168 396 852
24	maj	2013	Riktad nyemission preferensaktie	500 000	168 896 852	166 037 252	1,00	500 000	168 896 852
22	oktober	2013	Riktad nyemission preferensaktie	3 500 000	172 396 852	169 537 252	1,00	3 500 000	172 396 852
31	december	2013		—	172 396 852	169 537 252	1,00	—	172 396 852

Styrelsen föreslår årsstämman att ingen utdelning lämnas för verksamhetsåret 2013 för stamaktier (—) och för preferensaktier utdelas 20,00 kr per aktie (20,00). Alla emitterade aktier är betalda.

Not 21 • Finansiella risker och finanspolicer

Finanspolicy

Koncernen är genom sin verksamhet exponerad för fem olika slags finansiella risker. Med finansiella risker avses ränterisk, likviditetsrisk, refinansieringsrisk, prISRISK och kreditrisk. Finanspolicyn anger riktlinjer och regler för hur finansverksamheten skall bedrivas samt fastställer ansvarsfördelning och administrativa regler. Avsteg från koncernens finanspolicy kräver styrelsens godkännande. Ansvaret för koncernens finansiella transaktioner och risker hanteras centralt av moderbolagets finansavdelning. Den finansiella riskhanteringen sker på portföljnivå. Finansiella transaktioner skall genomföras utifrån en bedömning av koncernens samlade behov av likviditet, finansiering och ränterisk.

Mål i finanspolicyn:

- soliditeten bör över tid överstiga 35 procent,
- räntetäckningsgraden bör inte understiga 1,5 gånger,
- säkerställa kort- och långfristig kapitalförsörjning,
- uppnå en långsiktig stabil kapitalstruktur.

Koncernen har marknadsmässiga covenantvillkor för sin upplåning. Dessa har varit uppfyllda under verksamhetsåret.

Uppföljning av målen sker löpande med rapportering till styrelsen inför avlämnandet av bolagets delårsrapporter.

Finansiella mål	Mål	Utfall	
		2013	2012
Soliditet, %	35,0	37,3	34,8
Räntetäckningsgrad, ggr	1,5	2,9	2,4

Kapitalrisk

Koncernens mål avseende kapitalstrukturen är att trygga koncernens förmåga att fortsätta sin verksamhet, så att den kan fortsätta att generera avkastning till aktieägarna och nytta för andra intressenter.

Refinansieringsrisk

Med refinansieringsrisk avses risken att Balder inte kan återfinansiera sig i framtiden eller endast till kraftigt ökade kostnader. Balder har skriftliga kreditlöften om 1 000 Mkr, vilka är avsedda som back-up facilitet för Balders certifikatprogram om 1 000 Mkr. Det innebär att om Balder inte kan emittera under certifikatprogrammet kommer back-up faciliteten att utnyttjas till den icke emitterade delen. Balder arbetar kontinuerligt med att ta upp nya lån och omförhandla befintliga lån. Av låneportföljen ska över tid 50 procent inneha en kreditditt på mer än två år och inte mer än 35 procent av lånen bör förfalla under ett enskilt år.

Likviditetsrisk

Med likviditetsrisk avses risken att sakna tillräckligt med likvida medel för att kunna fullfölja företagets betalningsåtaganden avseende rörelse-kostnader, räntor, amorteringar och utdelning på preferensaktier. Enligt finanspolicyn skall det alltid finnas tillräckligt med kontanta medel och garanterade krediter för att täcka det löpande likviditetsbehovet. Styrelsen kan oaktat långsiktigt mål besluta om tillfälligt ökad likviditet till exempel vid ökad beredskap för större affärer. Per bokslutsdagen uppgick Balders likvida medel, finansiella placeringar och utnyttjade kreditfaciliteter till 1 004 Mkr (470).

Löptidsanalys finansiella skulder

Kassaflödet per år avseende finansiella skulder vid antagande om nuvarande storlek på koncernen. Kassaflödet avser räntekostnader, amortering, leverantörsskulder och reglering av övriga finansiella skulder. Finansnettot har beräknats utifrån koncernens genomsnittliga ränta med avdrag för ränteintäkter och räntebidrag.

Refinansiering sker löpande, varför inga räntekostnader har angetts för längre tid än 10 år.

Koncernen 2013-12-31

Mkr	0–3 år	4–5 år	6–7 år	≥8 år
Förfallostruktur lån	9 792	2 929	989	2 811
Räntekostnader ¹⁾	1 578	1 020	996	1 249
Leverantörsskulder	150	—	—	—
Övriga skulder	465	—	—	—
Summa	11 985	3 949	1 985	4 060

Koncernen 2012-12-31

Mkr	0–3 år	4–5 år	6–7 år	≥8 år
Förfallostruktur lån	7 351	2 593	989	2 856
Räntekostnader ¹⁾	1 458	942	918	1 332
Leverantörsskulder	76	—	—	—
Övriga skulder	82	—	—	—
Summa	8 967	3 535	1 907	4 188

Moderbolaget 2013-12-31

Mkr	0–3 år	4–5 år	6–7 år	≥8 år
Förfallostruktur lån	3 650	1 251	433	356
Räntekostnader ¹⁾	537	348	340	495
Leverantörsskulder	2	—	—	—
Övriga skulder	6	—	—	—
Summa	4 195	1 599	773	851

Moderbolaget 2012-12-31

Mkr	0–3 år	4–5 år	6–7 år	≥8 år
Förfallostruktur lån	3 571	809	433	387
Räntekostnader ¹⁾	552	358	350	510
Leverantörsskulder	5	—	—	—
Övriga skulder	9	—	—	—
Summa	4 137	1 167	783	897

1) Avser räntekostnader under perioden 0–10 år.

Ränterisk

Med ränterisk avses risken för fluktuationer i kassaflöde och resultat till följd av förändringar i räntenivåer. Den faktor som främst påverkar ränterisken är räntebindningstiden. Lång räntebindningstid innebär en förutsägbarhet i kassaflödet men det innebär oftast också högre räntekostnader.

Hantering av koncernens ränteexponering är centraliserad, vilket innebär att den centrala finansfunktionen ansvarar för att identifiera och hantera denna exponering. Ränterisken skall hanteras med risk-säkringsinstrument som ränteswappar, räntetak och räntegolv. Som övergripande nyckeltal används räntetäckningsgrad. Räntetäckningsgraden skall vid varje mätillfälle överstiga 1,5 gånger. För att erhålla en kostnadseffektiv hantering av ränterisken görs bedömningen av ränterisken vid upptagandet av lån med kort räntebindning utifrån koncernens totala låneportfölj. Räntederivattransaktioner genomförs vid behov för att uppnå önskad ränterisk i den totala upplåningen.

Balder har i huvudsak använt sig av swappar samt räntetak för att hantera ränterisken, vilka förfaller mellan 2016 och 2026. I takt med att marknadsräntan förändras uppstår ett teoretiskt över- eller undervärde, som inte är kassaflödespåverkande, på de finansiella instrumenten.

Derivaten redovisas löpande till verkligt värde i balansräkningen och värdeförändringar redovisas i resultaträkningen utan tillämpning av säkringsredovisning. Derivaten värderas utifrån noterade priser på marknaden. Värdeförändringarna uppgick under 2013 till 433 Mkr (–71). Det verkliga värdet för finansiella instrument baseras på förmedlade kreditinstituts värderingar. Rimligheten i värderingen har prövats genom att låta annat kreditinstitut värdera liknande instrument på balansdagen, se sid 50 för känslighetsanalys.

Valutarisk

Balder äger fastigheter via dotterbolag i Danmark. Den valutarisk som föreligger avser omräkningen av de utländska dotterbolagens tillgångar och skulder till koncernens presentationsvaluta. Exponeringen är för närvarande låg.

Prisrisk

Balders intäkter påverkas av fastigheternas uthyrningsgrad, nivån på marknadsmässiga hyror samt kundernas betalningsförmåga. En förändring av hyresnivån eller den ekonomiska uthyrningsgraden med +/- 1 procentenhet påverkar resultat före skatt med +/- 23 Mkr respektive +/- 24 Mkr.

Kreditrisk

Kundfordringar

Risken för att koncernens kunder inte uppfyller sina åtaganden, det vill säga att betalning ej erhålls för kundfordringar, utgör en kundkreditrisk. Koncernens kunder kreditkontrolleras varvid information om kundernas finansiella ställning inhämtas från olika kreditupplysningsföretag.

En beräkning av kreditrisken görs i samband med nyuthyrning och lokalanpassning för befintlig kund. Bankgaranti, depositioner av förtida hyror eller annan säkerhet krävs för kunder med låg kreditvärdighet eller otillräcklig kredithistorik.

I syfte att följa kundernas kreditvärdighetsutveckling sker en löpande kreditbevakning.

Finansiell verksamhet

Den finansiella verksamheten i Balder medför exponering för kreditrisker. Det är främst motpartsrisker i samband med fordringar på banker och andra motparter som uppstår vid handel med derivatinstrument. Balders finanspolicy innehåller ett särskilt motpartsreglemente i vilket maximal kreditexponering för olika motparter anges.

Upplåning, förfallostruktur och räntor

Vid årets utgång hade Balder bindande låneavtal om sammanlagt 16 521 Mkr (13 789). Kreditavtalen utgörs främst av bilaterala avtal med nordiska banker samt ett certifikatprogram om 1 000 Mkr. Utestående certifikatvolym var per den 31 december 2013 685 Mkr (614). Netto räntebärande skulder efter avdrag för likvida medel om 513 Mkr (116) uppgick till 16 008 Mkr (13 673).

Avtalen kan delas upp i fem kategorier:

- lån mot ställande av säkerhet i form av reversfordringar på dotterbolag med däri pantförskrivna pantbrev. Säkerheten har kompletterats med pant i dotterbolagens aktier,
- lån mot ställande av pantbrev i fastighet,
- lån med ställande av dotterbolags kommanditandelar,
- certifikatprogram,
- obligationslån.

I vissa fall kompletteras säkerheten med garantier för räntetäckningsgrad, soliditet och belåningsgrad. Balder uppfyller alla garantier vid årsskiftet. Kreditavtalen innehåller sedvanliga uppsägningsvillkor.

Den genomsnittliga kreditbindningstiden på låneavtalen uppgick per den 31 december 2013 till 5,4 år (6,6). Förfallostrukturen för låneavtalen, som framgår av löptidsanalysen, visar när i tiden låneavtalen förfaller till omförhandling eller återbetalning. Den genomsnittliga effektiva räntan per bokslutsdagen uppgick till 3,2 procent (3,6) inklusive effekten av upplupen ränta från Balders räntederivat. Den genomsnittliga räntebindningstiden vid samma datum uppgick till 3,5 år (4,8). Andelen lån med ränteförfall under kommande treårsperiod uppgick till 59 procent (42).

forts. not 21

Räntebindning

År	Redovisat värde, Mkr	Ränta, %	Andel, %	Verkligt värde, Mkr
Inom ett år	8 254	2,1	50,0	5 483
1–2 år	267	4,3	1,6	30
2–3 år	500	4,5	3,0	283
3–4 år	—	—	—	500
4–5 år	3 000	4,8	18,2	0
>5 år	4 500	3,9	27,2	7 500
Summa	16 521	3,2	100,0	13 796

Verkligt värde för finansiella skulder som inte är derivatinstrument har beräknats genom att diskontera det framtida kassaflödet med aktuell marknadsränta på balansdagen. Diskonteringsräntan som använts till beräkningen av verkligt värde ligger mellan 3,2 procent och 3,3 procent.

Redovisat och verkligt värde på finansiella instrument

Koncernen, Mkr	Kund- och lånefordringar		Finansiella tillgångar/skulder värderade till verkligt värde via resultaträkningen Derivat ¹⁾		Övriga skulder		Totalt redovisat värde		Totalt verkligt värde	
	2013	2012	2013	2012	2013	2012	2013	2012	2013	2012
Kundfordringar	23	26	—	—	—	—	23	26	23	26
Fordringar på intressebolag	748	468	—	—	—	—	748	468	748	468
Finansiella placeringar ²⁾	—	—	305	69	—	—	305	69	305	69
Summa fordringar	770	494	305	69	—	—	1 075	563	1 075	563
Långfristiga räntebärande skulder	—	—	—	—	16 338	13 495	16 338	13 495	16 342	13 502
Checkräkningskredit	—	—	—	—	4	122	4	122	4	122
Derivat ³⁾	—	—	472	868	—	—	472	868	472	868
Långfristiga icke räntebärande skulder	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
Kortfristiga räntebärande skulder	—	—	—	—	179	172	179	172	179	172
Leverantörsskulder	—	—	—	—	150	76	150	76	150	76
Summa skulder	—	—	472	868	16 671	13 865	17 143	14 733	17 147	14 740
Moderbolaget, Mkr										
Fordringar på koncernbolag	11 506	10 599	—	—	—	—	11 506	10 599	11 506	10 599
Fordringar på intressebolag	748	468	—	—	—	—	748	468	748	468
Finansiella placeringar ²⁾	—	—	305	69	—	—	305	69	305	69
Summa fordringar	12 253	11 067	305	69	—	—	12 558	11 136	12 558	11 136
Långfristiga skulder till kreditinstitut	—	—	—	—	5 632	5 020	5 632	5 020	5 632	5 020
Checkräkningskredit	—	—	—	—	—	122	—	122	—	122
Derivat ³⁾	—	—	361	698	—	—	361	698	361	698
Långfristiga icke räntebärande skulder	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
Skulder till koncernbolag	—	—	—	—	2 782	2 927	2 782	2 927	2 782	2 927
Kortfristiga skulder till kreditinstitut	—	—	—	—	58	58	58	58	58	58
Leverantörsskulder	—	—	—	—	2	5	2	5	2	5
Summa skulder	—	—	361	698	8 474	8 132	8 835	8 830	8 835	8 830

1) Finansiella tillgångar/skulder som innehas för handel.

2) Finansiella placeringar är nivå 1 i värderingshierarkin.

3) Derivat är nivå 2 i värderingshierarkin.

Derivat har nettoredovisats som skuld. I skulden ingår positiva värden om 51 Mkr (–).

Not 22 · Checkräkningskredit

Mkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2013	2012	2013	2012
Beviljad kreditlimit	495	476	445	426
Utnyttjad del	–4	–122	0	–122
Outnyttjad del	491	354	445	304

Not 23 · Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Mkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2013	2012	2013	2012
Personalkostnader	27	12	9	7
Räntekostnader	74	53	34	24
Förskottsbetalda hyror	220	168	—	—
Fastighetskostnader	47	44	—	—
Övriga poster	8	19	2	3
Summa	376	295	45	34

Not 24 · Ställda säkerheter och eventualförpliktelser

Ställda säkerheter

Mkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2013	2012	2013	2012
Fastighetsinteckningar	17 848	14 477	—	—
Aktier i koncernbolag	1 469	1 134	—	—
Reverser	—	—	5 008	4 741
Summa	19 317	15 611	5 008	4 741

Eventualförpliktelser

Mkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2013	2012	2013	2012
Borgen för dotterbolag	—	—	10 151	8 215
Borgen för intressebolag	925	685	925	685
Summa	925	685	11 076	8 900

Not 25 · Kassaflödesanalys

Likvida medel

Mkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2013	2012	2013	2012
Följande delkomponenter ingår i likvida medel:				
Kassa och bank	208	47	144	5
Summa enligt balansräkningen	208	47	144	5
Summa enligt kassaflödesanalysen	208	47	144	5

Betalda räntor och derivatkostnader

Mkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2013	2012	2013	2012
Erhållen ränta	27	16	33	28
Betald ränta	-328	-403	-117	-130
Betald derivatkostnad	-164	-108	-122	-50
Summa	-465	-495	-206	-152

Koncerninterna ränteintäkter och räntekostnader för 2013 samt 2012 är ej likviditetspåverkande.

Not 26 · Andelar i koncernbolag

Specifikation av moderbolagets direkta innehav av andelar i dotterbolag

Dotterbolag	Organisationsnummer	Säte	Antal andelar	Andel, %	Redovisat värde	
					2013	2012
Balder Storstad AB	556676-4378	Göteborg	1 172 306	100	1 046	1 046
Balder Mellanstad AB	556514-4291	Göteborg	1 938 000	100	150	150
Din Bostad Sverige AB	556541-1898	Göteborg	18 500 000	100	626	626
Egby Vindkraftverk AB	556760-5919	Göteborg	1 000	100	0	2
Balder Danmark ApS	34058016	Köpenhamn	80 000	100	0	4
Summa					1 822	1 827

Balderkoncernen äger genom ovan nämnda dotterbolag 100 procent i ytterligare 201 bolag (172) vilka framgår av respektive dotterbolags årsredovisning.

Moderbolaget, Mkr	2013	2012
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Ingående balans	1 827	1 796
Utdelning/ägartillskott	-4	28
Nedskrivning	-2	—
Förvärv	—	3
Utgående balans	1 822	1 827

Not 27 · Fordringar på/skulder till koncernbolag

Moderbolaget, Mkr	Fordringar		Skulder	
	2013	2012	2013	2012
Ingående balans	10 571	8 507	2 927	2 310
Förändring utlåning till dotterbolag	935	2 064	-145	617
Utgående balans	11 506	10 571	2 782	2 927

Fastställd amorteringsplan saknas.

Not 28 · Närstående**Närståenderelationer***Koncernen*

Koncernen står under bestämmande inflytande från Erik Selin Fastigheter AB som innehar 51,3 procent (52,0) av rösterna i moderbolaget Fastighets AB Balder. Moderbolaget i den största koncernen där Balder ingår är Erik Selin Fastigheter AB.

Moderbolaget

Utöver de närståenderelationer som anges för koncernen har moderbolaget bestämmande inflytande över dotterbolag enligt not 26, Andelar i koncernbolag.

Sammanställning över närståendetransaktioner*Koncernen*

Erik Selin Fastigheter AB har köpt fastighetsadministrativa tjänster av Balder för 2 Mkr (2). Tjänsterna är prissatta på marknadsmässiga villkor.

Moderbolaget

Moderbolaget har utfört fastighetsadministrativa tjänster åt sina dotterbolag uppgående till 83 Mkr (81). Moderbolaget fungerar som internbank. Fordringar på dotterbolag uppgick per bokslutsdagen till 11 506 Mkr (10 571). Såväl de administrativa som finansiella tjänsterna är prissatta på marknadsmässiga villkor.

Intressebolag

Utöver ovanstående närståenderelationer äger Balderkoncernen intressebolag enligt not 15, Andelar i intressebolag.

Under verksamhetsåret har Fastighets AB Centur och Tulia AB köpt förvaltnings- och administrativa tjänster för sina koncerner av Balder uppgående till 14 Mkr (13). Nettofordringar på intressebolag uppgick per bokslutsdagen till 748 Mkr (468). Såväl de administrativa som finansiella tjänsterna är prissatta på marknadsmässiga villkor.

Transaktioner med nyckelpersoner i ledande ställning

Företagets styrelseledamöter samt bolag ägda av dessa kontrollerar 66,9 procent (67,9) av rösterna i Balder. Beträffande styrelsen, VD och övriga befattningshavares löner och andra ersättningar, kostnader och avtal som avser pensioner och liknande förmåner samt avtal angående avgångsvederlag, se not 4, Anställda och personalkostnader.

Not 29 · Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Efter årets utgång har Balder förvärvat två handelsfastigheter och en exploateringsfastighet på Backaplan i Göteborg samt en handelsfastighet i anslutning till Nordstans köpcentrum i centrala Göteborg. Handelsfastigheterna har en uthyrningsbar yta om cirka 9 600 kvm. Utöver ovanstående har hotellfastigheten Scandic Opalen i Göteborg förvärvats. Hotellens yta är 18 500 kvm.

Balder har också efter årsskiftet valt att sätta upp ett MTN-program med en låneram om 5 Mdkr för att komplettera befintlig finansiering. Dessutom har Balder i sex olika transaktioner sålt fastigheter till ett totalt försäljningsvärde om 180 Mkr. Försäljningsvärdet översteg den senaste värderingen med cirka 35 Mkr. Under mars månad har också samtliga återköpta aktier avyttrats.

Not 30 · Viktiga uppskattningar och bedömningar

Företagsledningen har med styrelsen diskuterat utvecklingen, val av och upplysningarna avseende koncernens viktiga redovisningsprinciper och uppskattningar samt tillämpningen av dessa.

Förvaltningsfastigheter

För viktiga antaganden och bedömningar i samband med värdering av förvaltningsfastigheter se not 13, Förvaltningsfastigheter.

Balder redovisar sina fastigheter enligt verkligt värdeметодeten vilket innebär att värdeförändringar redovisas i resultaträkningen. Resultatet kan därför påverkas väsentligt.

Balder genomför en intern värdering av fastigheterna vid varje kvartalsrapport. För att kvalitetssäkra Balders interna värderingar låter Balder externvärdera delar av beståndet löpande under året. Per den 30 juni värderades hela fastighetsbeståndet externt av Savills Sweden AB.

Skatt

Balder förfogar över förlustavdrag vilka huvudsakligen härstammar från den verksamhet som bedrivits tidigare. Vidare finns underskottsavdrag i fastighetsägande dotterbolag. Balder bedömer att samtliga förlustavdrag, enligt gällande skatteregler, kommer att kunna utnyttjas mot framtida vinster.

Balder kan dock inte lämna några garantier för att dagens, eller nya skatteregler inte innebär begränsningar i möjligheterna att utnyttja underskottsavdragen.

Klassificering av förvärv

Redovisningsstandarden IFRS 3s regel om klassificering av förvärv som rörelseförvärv eller tillgångsförvärv utgår från att en individuell bedömning måste göras av varje enskild transaktion. För samtliga årets förvärv har bedömning inneburit att transaktionerna har klassificerats som tillgångsförvärv.

Not 31 · Uppgifter om moderbolaget

Fastighets AB Balder (publ) är ett svenskregistrerat aktiebolag med säte i Göteborg. Moderbolagets aktier är registrerade på Nasdaq OMX Stockholm, Mid Cap. Adressen till huvudkontoret är Box 53121, 400 15 Göteborg. Besöksadressen är Vasagatan 54.

Koncernredovisningen för år 2013 består av moderbolaget och dess dotterbolag, tillsammans benämnda koncernen.

Årsredovisningen och koncernredovisningen har godkänts för utfärdande av styrelsen och VD den 11 april 2014. Koncernens och moderbolagets resultat- och balansräkning blir föremål för fastställelse på årsstämman den 7 maj 2014. Styrelsen avser att föreslå årsstämman att ingen utdelning (—) lämnas för stamaktier och för preferensaktier utdelas 20,00 kr per aktie (20,00) för verksamhetsåret 2013.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med god redovisningssed i Sverige och koncernredovisningen har upprättats i enlighet med de internationella redovisningsstandard som avses i Europaparlamentets

och rådets förordning (EG) nr 1606/2002 av den 19 juli 2002 om tillämpning av internationell redovisningsstandard. Årsredovisningen respektive koncernredovisningen ger en rättvisande bild av moderbolagets och koncernens ställning och resultat. Förvaltningsberättelsen för koncernen respektive moderbolaget ger en rättvisande översikt över utvecklingen av koncernens och moderbolagets verksamhet, ställning och resultat samt beskriver väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer som moderbolaget och de bolag som ingår i koncernen står inför.

Göteborg den 11 april 2014

Christina Rogestam
Styrelseordförande

Sten Dunér
Styrelseledamot

Fredrik Svensson
Styrelseledamot

Anders Wennergren
Styrelseledamot

Erik Selin
Styrelseledamot och VD

Vår revisionsberättelse har lämnats 2014-04-11
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Bengt Kron
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till årsstämman i Fastighets AB Balder (publ), org.nr 556525-6905

Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för Fastighets AB Balder (publ) för år 2013. Bolagets årsredovisning och koncernredovisning ingår i den tryckta versionen av detta dokument på sidorna 49–81.

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

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen och koncernredovisningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att vi följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen och koncernredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen och koncernredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen och koncernredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur bolaget upprättar årsredovisningen och koncernredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i bolagets interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens och verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen och koncernredovisningen.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Uttalanden

Enligt vår 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 2013 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 2013 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 årsredovisningslagen och koncernredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att årsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för moderbolaget och koncernen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen har vi även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust samt styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för Fastighets AB Balder (publ) för år 2013.

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

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala oss om förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust har vi granskat styrelsens motiverade yttrande samt ett urval av underlagen för detta för att kunna bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver vår 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. Vi har även granskat om någon styrelseledamot eller verkställande direktören på annat sätt har handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Uttalanden

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

Göteborg den 11 april 2014
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Bengt Kron
Auktoriserad revisor

Bolagsstyrning

Bolagsstyrning i svenska börsbolag regleras av en kombination av skrivna regler och praxis genom vilket ägarna direkt och indirekt styr bolaget. Regelverket har utvecklats genom lagstiftning, rekommendationer, den så kallade Kodens och genom självreglering. Koden bygger på principen följ eller förklara, vilket innebär att samtliga regler inte alltid behöver följas om motiv finns och förklaras.

Några av Kodens principer är att skapa goda förutsättningar för utövande av en aktiv och ansvarstagande ägarroll och skapa en väl avvägd maktbalans mellan ägare, styrelse och verkställande ledning, vilket Balder ser som en naturlig del av principerna för verksamheten. Koden innebär även att viss information ska hållas tillgänglig på webbplatsen. Svensk kod för bolagsstyrning förvaltas av Kollegiet för Svensk Bolagsstyrning och finns att tillgå på www.bolagsstyrning.se.

Balder tillämpar Koden och den är avsedd att utgöra ett led i självreglering inom svenskt näringsliv.

Bolagsordning

Bolagets firma är Fastighets AB Balder och bolaget är publikt (publ). Bolagets styrelse har sitt säte i Göteborg.

Bolaget ska ha till föremål för sin verksamhet att direkt eller indirekt, genom hel- eller delägda bolag, förvärva, förvalta, äga och avyttra fast egendom och värdepapper samt bedriva annan därmed förenlig verksamhet.

Bolagsordningen, som finns tillgänglig på Balders webbplats, innehåller bland annat uppgifter om aktiekapital, antal aktier, aktieslag och företrädesrätt, antal styrelseledamöter och revisorer samt bestämmelser om kallelse och dagordning för årsstämman.

Årsstämma

Årsstämman är bolagets högsta beslutande organ där aktieägarnas rätt att besluta i bolagets angelägenheter kan utövas. Styrelsen och revisorer i bolaget utses av årsstämman på förslag av valberedningen. Årsstämman fattar också beslut om ändringar i bolagsordningen och om förändring av aktiekapitalet. För att kunna delta i beslut erfordras att aktieägaren är närvarande vid stämman, antingen personligen eller genom ombud. Vidare krävs att aktieägaren är införd i aktieboken vid visst datum före stämman och att anmälan om deltagande gjorts till bolaget inom viss fastställd tid. Aktieägare som önskar att få ett särskilt ärende behandlat på årsstämman kan normalt begära detta om begäran sker i god tid före stämman hos Balders styrelse.

Beslut vid bolagsstämma fattas normalt med enkel majoritet. I vissa frågor föreskriver den svenska aktiebolagslagen att förslag ska godkännas av en större andel av de på stämman företrädde aktierna och avgivna röster.

Årsstämma 2013

Vid årsstämman den 7 maj 2013 i Restaurang Palace i Göteborg representerades 128 aktieägare, vilka företrädde 75 procent av det totala antalet röster. Samtliga styrelseledamöter samt bolagets revisor var närvarande vid stämman.

Årsstämman fastställde räkenskaperna för 2012 och beviljade styrelsen och verkställande direktören ansvarsfrihet för räkenskapsåret 2012.

Följande beslut fattades på årsstämman den 7 maj 2013;

- ingen utdelning lämnas till stamaktieägarna och till preferensaktieägarna ska utdelning lämnas kvartalsvis med 5 kr per aktie, dock högst 20 kr,
- styrelsen ska, för tiden fram intill nästa årsstämma har hållits, bestå av fem ordinarie ledamöter utan suppleanter,
- arvode till styrelsen ska utgå med ett fast arvode om 460 000 kr, varav 160 000 kr till ordföranden och 100 000 kr till övriga styrelseledamöter som inte är fast anställda i bolaget. Beloppet inkluderar ersättning för utskottsarbete,
- omval av styrelseledamöterna Christina Rogestam, Erik Selin, Fredrik Svensson, Sten Dunér och Anders Wennergren. Samtliga ledamöter är valda till och med årsstämman 2014. Christina Rogestam omvaldes till styrelsens ordförande,
- godkännande av de av styrelsen föreslagna riktlinjerna för ersättning till ledande befattningshavare,
- mandat för styrelsen att kunna besluta om nyemission av högst 5 000 000 preferensaktier och/eller aktier i serie B motsvarande högst 10 procent av befintligt aktiekapital. Nyemissionen ska användas av bolaget som betalning av förvärv av fastigheter eller förvärv av aktier eller andelar i juridisk person som äger fastighet eller för att kapitalisera bolaget inför sådana förvärv eller i övrigt kapitalisera bolaget,
- mandat för styrelsen att kunna besluta om återköp och överlåtelse av bolagets egna aktier i syfte att justera bolagets kapitalstruktur samt för att kunna överlåta egna aktier som likvid eller för finansiering av fastighetsinvesteringar.

Protokoll fört vid årsstämman den 7 maj 2013 finns tillgängligt på bolagets webbplats. Årsstämman 2014 äger rum den 7 maj i Restaurang Palace, Södra Hamngatan 2 i Göteborg. Information om årsstämman publiceras på webbplatsen.

Aktien och ägarna

Balderaktien är noterad på Nasdaq OMX Stockholm Mid Cap. Vid årsskiftet uppgick antalet aktieägare till 16 089 stycken. Balder har under året genomfört två nyemissioner. Båda emissionerna avsåg preferensaktier och uppgick till totalt 4 000 000 preferensaktier. Balders aktiekapital uppgick per den 31 december 2013 till 172 396 852 kr fördelat på 172 396 852 aktier. Varje aktie har ett kvotvärde om 1,00 kr, varav 11 229 432 av serie A och

151 167 420 av serie B samt 10 000 000 preferensaktier. Av B-aktien är 2 859 600 återköpta, vilket betyder att totalt antal utestående aktier uppgår till 169 537 252. Varje aktie av serie A berättigar till en röst och varje aktie av serie B och preferensaktien berättigar till en tiondels röst. Varje röstberättigad får vid bolagsstämman rösta för antalet av denne ägda och företrädde aktier. Ytterligare information om aktier och aktiekapital finns på sidorna 11–13, Aktien och ägarna.

Styrelsen

Styrelsen utses av årsstämman och ska enligt bolagsordningen bestå av lägst tre och högst sju ledamöter. Ledamöterna väljs på årsstämma för tiden intill slutet av den första årsstämman som hålls efter det år då ledamöten utsågs. Styrelsen har under 2013 bestått av fem ledamöter och svarar för bolagets organisation och förvaltning. Styrelsen arbetar efter en fastställd arbetsordning med instruktioner om arbetsfördelning mellan styrelsen och verkställande direktören.

Nya styrelseledamöter får en introduktion av bolaget och dess verksamhet samt genomgår börsens utbildning enligt börskontraktet. Därefter erhåller styrelsen kontinuerligt information om bland annat regeländringar och sådana frågor som rör verksamheten och styrelsens ansvar i ett noterat bolag.

För beslut i styrelsen gäller aktiebolagslagens regler innebärande att såväl mer än hälften av närvarande ledamöter samt mer än en tredjedel av det totala antalet ledamöter måste rösta för beslut. Vid lika röstetal har ordförande utslagsröst.

Styrelsens arbete regleras bland annat av den svenska aktiebolagslagen, bolagsordningen, Kodexen och den arbetsordning som styrelsen fastställt för sitt arbete.

Styrelsen i Balder består av personer som har en bred erfarenhet och kompetens från fastighetsbranschen, affärsutveckling och finansiering. Flertalet av ledamöterna har erfarenhet från styrelsearbete i andra börsnoterade bolag.

I styrelsen är de båda stora ägarna Erik Selin Fastigheter AB och Arvid Svensson Invest AB representerade genom Erik Selin och Fredrik Svensson.

Balders firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelseordföranden Christina Rogestam, VD Erik Selin och ekonomidirektör Magnus Björndahl, två i förening.

Styrelsens uppgifter och ansvar

Styrelsens övergripande uppgift är att för ägarnas räkning förvalta bolagets angelägenheter på ett sådant sätt att ägarnas intresse av långsiktigt god kapitalavkastning tillgodoses på bästa möjliga sätt.

Styrelsen ansvarar för att bolagets organisation är ändamålsenlig och att verksamheten bedrivs i enlighet med bolagsordningen, aktiebolagslagen och andra tillämpliga lagar och författningar samt styrelsens arbetsordning. Styrelsen ska utföra styrelsearbetet gemensamt under ordförandens ledning.

Styrelsen ska vidare tillse att verkställande direktören fullgör sina åligganden i enlighet med styrelsens riktlinjer och anvisningar. Dessa återfinns i den av styrelsen upprättade VD-instruktionen. Styrelsens ledamöter ska inte ha ansvar för olika arbetsområden eller uppgifter. Belönings- och ersättnings-

frågor för VD bereds av styrelsens ordförande och föredras för övriga i styrelsen innan beslut.

Styrelsens uppgift innefattar, utan att vara begränsad därtill, följande:

- fastställa affärsplan, strategier, väsentliga policyer och mål för bolaget och den koncern som bolaget är moderbolag för,
- fastställa bolagets och koncernens övergripande organisation,
- utse och entlediga VD,
- tillse att det finns ett fungerande rapporteringssystem,
- tillse att det finns en tillfredsställande kontroll av bolagets och koncernens efterlevnad av lagar och andra regler som gäller för verksamheten,
- årligen fastställa ny arbetsordning och instruktion för VD,
- godkänna ekonomisk rapportering i form av delårsrapporter, bokslutskommunikéer och årsbokslut som bolaget ska offentliggöra,
- tillse att bolaget har en fungerande attestinstruktion och attestplan.

Styrelsens ordförande

Det åligger styrelsens ordförande att säkerställa att styrelsens arbete bedrivs effektivt och att styrelsen fullgör sina åtaganden. Det åligger därvid ordföranden att, utan att vara begränsad därtill, följande:

- organisera och leda styrelsens arbete och skapa bästa möjliga förutsättningar för styrelsens arbete,
- tillse att styrelsens arbete sker i enlighet med bestämmelserna i bolagsordningen, aktiebolagslagen och styrelsens arbetsordning,
- kontrollera att styrelsens beslut verkställts effektivt,
- genom kontakter med VD löpande följa bolagets utveckling och fungera som en diskussionspartner,
- tillse att styrelsens ledamöter, genom verkställande direktörens försorg, erhåller tillfredsställande information och beslutsunderlag för sitt arbete,
- tillse att varje ny styrelseledamot vid sitt tillträde ges en lämplig introduktion.

Styrelsens arbetsordning

Styrelsen fastställer varje år en arbetsordning för styrelsearbetet. I arbetsordningen beskrivs styrelsens arbetsuppgifter samt ansvarsfördelning mellan styrelsen och verkställande direktören. Av arbetsordningen framgår även vilka ärenden som ska behandlas på respektive styrelsemöte samt instruktioner avseende den ekonomiska rapporteringen till styrelsen. Arbetsordningen föreskriver också att styrelsen ska ha ett revisionsutskott och ett ersättningsutskott. Ordförande i utskotten ska vara styrelsens ordförande.

Styrelsemöte

Styrelsen ska, utöver konstituerande styrelsemöte, hålla styrelsemöte vid minst fyra tillfällen årligen. VD och/eller ekonomidirektören ska som huvudregel vara föredragande i styrelsen. Bolagets medarbetare, revisor eller annan extern konsult ska adjungeras till styrelsemöten för att delta och föredra ärenden vid behov.

Styrelsen är beslutsför om mer än hälften av antalet styrelseledamöter är närvarande. Styrelseordföranden har utslagsröst vid lika röstetal.

Styrelsens arbete

Balders styrelse har under 2013 haft 12 styrelsemöten, varav ett konstituerande. Enligt gällande arbetsordning ska styrelsen hålla minst fem ordinarie styrelsemöten, inklusive konstituerande styrelsemöte, per kalenderår. Styrelsemöten hålls i samband med bolagets rapportering. Vid varje ordinarie styrelsemöte behandlas frågor av väsentlig betydelse för bolaget såsom förvärv och försäljningar av fastigheter, investeringar i befintliga fastigheter samt finansieringsfrågor. Vidare informeras styrelsen om det aktuella affärsläget på hyres-, fastighets- och kreditmarknaden. Bland de ordinarie ärenden som styrelsen behandlat under 2013 kan nämnas förvärvsstrategier, kapitalstruktur och finansieringssituation, företagsgemensamma policyer samt arbetsordning för styrelsen.

Ersättningsutskott

Ersättningsutskottet har, i förhållande till styrelsen, en beredande funktion i frågor om principer för ersättning och andra anställningsvillkor för VD och övriga ledande befattningshavare. Ersättningsutskottet ska följa och utvärdera tillämpningen av de riktlinjer för ersättningar och ersättningsnivåer till ledande befattningshavare som årsstämman fattat beslut om samt utarbeta förslag till nya riktlinjer för ersättningsprinciper och andra anställningsvillkor. Inför årsstämmans beslut ska styrelsen föreslå principer för ersättning och andra anställningsvillkor för VD och övriga ledande befattningshavare. Utifrån årsstämmans beslut åligger det ersättningsutskottet att besluta om ersättning till VD och övriga befattningshavare. Ersättningsutskottet består av samtliga externa styrelseledamöter och ska sammanträffa minst en gång per år. För ytterligare information se not 4, Anställda och personalkostnader.

Revisionsutskott

Revisionsutskottet ska svara för beredning av styrelsens arbete med att kvalitetssäkra bolagets finansiella rapportering, biträda valberedningen vid framtagandet av förslag till revisor och arvode till dem samt att trygga en kvalificerad oberoende granskning av bolaget. Revisionsutskottet ska träffa bolagets revisorer minst en gång per kalenderår. Under 2013 har revisionsutskottet, som består av samtliga externa styrelseledamöter, träffat bolagets revisor en gång samt erhållit en rapport över utförd granskning.

Styrelsens sammansättning, antal möten och närvaro

Namn	Invalid	Oberoende	Närvarande möten		
			Styrelsemöten	Revisionsutskott	Ersättningsutskott
Christina Rogestam	2006	Ja	12/12	1/1	1/1
Erik Selin	2005	Nej	12/12	–	–
Fredrik Svensson	2005	Ja	12/12	1/1	1/1
Sten Dunér	2007	Ja	12/12	1/1	1/1
Anders Wennergren	2009	Ja	12/12	1/1	1/1

Ytterligare information om bolagets styrelse finns på sidan 88 samt på Balders webbplats, www.balder.se.

Jäv

Styrelseledamot eller VD får inte handlägga frågor rörande avtal mellan sig själv och bolaget eller koncernen. Denne får inte heller handlägga frågor om avtal mellan bolaget och tredje man, om denne har ett väsentligt intresse som kan strida mot bolagets. Med avtal som avses ovan jämställs rättegång eller annan talan. Det åligger styrelseledamot eller VD att i förekommande fall upplysa om en jävsituation skulle föreligga.

Valberedning

Årsstämman beslutar om tillvägagångssättet för val av styrelse och i förekommande fall revisorer. Årsstämman 2013 beslutade att en valberedning skulle inrättas inför 2014 års årsstämma för att framlägga förslag till antalet styrelseledamöter, val av styrelseledamöter inklusive styrelseordförande samt ersättning till såväl styrelseledamöter som revisorer.

Valberedningens förslag offentliggörs senast i samband med kallelsen till årsstämman. Aktieägare ges möjlighet att vända sig till valberedningen med nomineringsförslag.

Årsstämman 2013 fastställde valberedningens förslag att valberedningen ska bestå av en representant för envar av de två största aktieägarna eller ägarkonstellationerna jämte Lars Rasin, som företräder övriga aktieägare. Ordförande i valberedningen ska vara Lars Rasin. Namnen på övriga två ledamöter samt de ägare som de företräder ska offentliggöras senast sex månader före ordinarie årsstämma. Valberedningens mandatperiod sträcker sig fram till dess att ny valberedning utsetts. Om Lars Rasin avgår som ordförande i valberedningen ska bolagets styrelseordförande utse ny ordförande i valberedningen fram till nästa stämma i bolaget.

Valberedningen inför årsstämman 2014 består av Christian Hahne, företrädande Erik Selin Fastigheter AB, Rikard Svensson, företrädande Arvid Svensson Invest AB, samt ordförande Lars Rasin.

Valberedningen har beslutat att föreslå omval av nuvarande styrelseledamöterna Christina Rogestam, Fredrik Svensson, Sten Dunér, Anders Wennergren och Erik Selin. Till styrelsens ordförande föreslås omval av Christina Rogestam.

Verkställande direktör och ledning

VD ansvarar för den löpande förvaltningen enligt de riktlinjer och policyer som styrelsen beslutar om. VD ska rapportera om Balders utveckling till styrelsen och upprätta dagordning för styrelsemöten enligt en fastställd agenda. Inför styrelsemöten ska VD tillse att erforderligt material sammanställs och distribueras till styrelseledamöterna.

Ledningen sammanträder normalt en gång per månad med en stående agenda, innefattande bland annat fastighetsaffärer samt finans- och övergripande förvaltningsfrågor. Koncernledningen består av sex personer och omfattar resurser som VD, ekonomi, finans, förvaltning, fastighetstransaktioner samt personal.

Revision

Bolagets årsredovisning och styrelsens och VD:s förvaltning granskas av bolagets revisor som avger en revisionsberättelse för räkenskapsåret till årsstämman.

Revisorn redovisar sin revisionsplan för året samt synpunkter på bokslutet och årsredovisningen för styrelsen.

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB med Bengt Kron som huvudansvarig revisor valdes vid den ordinarie årsstämma den 7 maj 2013 till revisor under en period om fyra år till den ordinarie årsstämma 2017.

Inför årsstämman 2014

Inför årsstämman den 7 maj 2014 föreslår styrelsen:

- ingen aktieutdelning lämnas till stamaktieägarna,
- till preferensaktieägarna lämnas kvartalsvis utdelning med 5 kr per aktie, dock högst 20 kr,
- riktlinjer för ersättning till ledande befattningshavare,
- ett förnyat mandat för styrelsen att till nästa årsstämma återköpa och överlåta B-aktier i Balder motsvarande högst 10 procent av samtliga aktier i bolaget,
- ett förnyat mandat för styrelsen att till nästa årsstämma, vid ett eller flera tillfällen, besluta om nyemission av preferens- och/eller stamaktier i serie B motsvarande högst 10 procent av befintligt aktiekapital. Aktierna ska kunna tecknas kontant, genom apport eller med kvittningsrätt.

Inför årsstämman den 7 maj 2014 föreslår valberedningen:

- omval av nuvarande styrelseledamöterna Christina Rogestam, Fredrik Svensson, Sten Dunér, Anders Wennergren och Erik Selin. Till styrelsens ordförande föreslås omval av Christina Rogestam,
- arvode till styrelsen föreslås utgå med 160 000 kr till ordföranden och 100 000 kr till övriga styrelseledamöter som inte är fast anställda i bolaget. Beloppen inkluderar ersättning för utskottsarbete,
- att stämman beslutar att valberedningen ska bestå av en representant för envar av de två största aktieägarna eller ägarkonstellationerna jämte Lars Rasin, som företräder övriga aktieägare. Ordförande i valberedningen ska vara Lars Rasin. Namnen på övriga två ledamöter samt de ägare som de företräder ska offentliggöras senast sex månader före ordinarie årsstämma. Valberedningens mandatperiod sträcker sig fram till dess att ny valberedning utsetts.

Information till aktiemarknaden

Balder lämnar delårsrapporter för verksamheten tre gånger per år, per den 31 mars, per den 30 juni samt per den 30 september. Därutöver redovisar Balder helårsbokslut per den 31 december samt offentliggör årsredovisning i god tid före ordinarie årsstämma.

Årsredovisningen för 2013 finns tillgänglig för distribution och på Balders webbplats. Samtliga dokument liksom pressreleaser och presentationer i samband med rapporter finns tillgängliga på Balders webbplats, www.balder.se.

Styrelsens rapport om intern kontroll

Styrelsen ansvarar enligt den svenska aktiebolagslagen och Koden för den interna kontrollen. Denna beskrivning har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och Koden och är därmed avgränsad till intern kontroll avseende finansiell

rapportering. Med finansiell rapportering avses delårsrapporter, bokslutskommuniké och årsredovisning. Denna beskrivning utgör inte en del av de formella årsredovisningshandlingarna.

Balders interna kontroll följer ett etablerat ramverk, Internal Control – Integrated Framework, som består av fem komponenter. Dessa komponenter är kontrollmiljö, riskbedömning, kontrollaktiviteter, information och kommunikation samt uppföljning.

Kontrollnivå

Basen för den interna kontrollen avseende den finansiella rapporteringen utgörs av kontrollmiljön. En bra kontrollmiljö bygger på tydligt definierade och kommunicerade beslutsvägar och riktlinjer mellan olika nivåer i organisationen, som tillsammans med företagskulturen och gemensamma värderingar bildar förutsättningarna för att styra Balder på ett professionellt sätt. I grunden för Balders interna kontroll ligger den decentraliserade organisationen med 498 fastigheter, i var sin resultatenheter, som förvaltas från regionkontoren. Som ett stöd för kontrollmiljön och för att ge nödvändig vägledning till olika befattningshavare finns ett antal dokumenterade styrande dokument såsom interna policyer, riktlinjer, manualer, styrelsens arbetsordning, beslutsordning, regler för attesträtt samt redovisnings- och rapporteringsinstruktioner. Styrande dokument uppdateras vid behov för att alltid spegla gällande lagar och regler.

Riskbedömning

Fokus läggs på att identifiera de risker som bedöms som mest väsentliga i Balders resultat- och balansposter i den finansiella rapporteringen och vilka åtgärder som kan reducera dessa risker. Riskhanteringen finns inbyggda i ovan nämnda dokument för kontrollmiljön.

Olika metoder används för att värdera och minimera risker samt för att säkerställa att de risker som bolaget blir utsatt för hanteras enligt, för Balder, gällande policyer och regler. Styrelsen gör årligen en genomgång av den interna kontrollen i enlighet med styrelsens arbetsordning. Riskbedömningen uppdateras löpande för att omfatta förändringar som väsentligt påverkar den interna kontrollen avseende den finansiella rapporteringen.

De mest väsentliga riskerna som har identifierats i samband med den finansiella rapporteringen är felaktigheter i redovisningen och värderingen av fastighetsbeståndet, uppskjuten skatt, räntebärande skulder, refinansiering, skatt och moms samt risk för bedrägeri, förlust eller förskingring av tillgångar.

Kontrollaktiviteter

För att säkerställa att den finansiella rapporteringen vid varje tidpunkt ger en rättvisande bild finns ett antal kontrollaktiviteter inbyggda. Dessa aktiviteter involverar olika nivåer i organisationen, från styrelse och företagsledning till övriga medarbetare. Kontrollaktiviteterna syftar till att i rätt tid förebygga, upptäcka och korrigerar fel och avvikelser. Aktiviteterna består av godkännande och redovisning av affärstransaktioner, uppföljning av styrelsebeslut och av styrelsen fastställda policyer, generella och applikationsspecifika IT-kontroller, avstämning av externa motparter och resultatuppföljning på olika nivåer i

organisationen. Andra aktiviteter är uppföljning av redovisningsprocessen inklusive bokslut och koncernredovisning och dess överensstämmelse med tillämpliga regelverk, godkännande av rapporteringsverktyg, redovisnings- och värderingsprinciper samt fullmakts- och behörighetsstrukturer.

Balders regionkontor deltar i den grundläggande kontrollen, uppföljningen samt analysen på respektive region. För att säkerställa kvalitén på regionernas finansiella rapportering sker en utvärdering tillsammans med koncernens controllers. Uppföljningen på regionnivå tillsammans med de kontroller och analyser som sker på koncernnivå är en viktig del i den interna kontrollen, för att säkerställa att den finansiella rapporteringen i allt väsentligt inte innehåller några felaktigheter.

Information och kommunikation

Balder har fastställt hur information och kommunikation avseende den finansiella rapporteringen ska ske för att bolagets informationsgivning ska ske på ett effektivt och korrekt sätt. Balder har riktlinjer för hur den finansiella informationen kommuniceras mellan ledning och övriga medarbetare. Riktlinjer, uppdateringar och ändringar görs tillgängliga och kända för berörd personal genom muntlig och skriftlig information samt på Balders intranät. Styrelsen får ytterligare information avseende riskhantering, intern kontroll och finansiell rapportering från möten och rapporter från bolagets revisorer.

Uppföljning

En ändamålsenlig process finns för löpande uppföljning och årlig utvärdering av efterlevnaden av interna policyer, riktlinjer, manualer och koder samt av ändamålsenlighet och funktionalitet i etablerade kontrollaktiviteter. En särskild process finns för uppföljning av att rapporterade brister åtgärdas.

Olika metoder används för att värdera och minimera risker samt för att säkerställa att de risker som bolaget blir utsatt för hanteras enligt, för Balder, gällande policyer och regler. Styrelsen gör årligen en genomgång av den interna kontrollen i enlighet med styrelsens arbetsordning.

Styrelsen får minst en gång om året en rapport från Balders revisorer avseende internkontroll, riskhantering och finansiell rapportering.

Behov av internrevision

Balder har en decentraliserad organisation som förvaltar 498 fastigheter från regionerna. I moderbolaget bedrivs finansverksamheten och ekonomifunktionen för hela koncernen.

I moderbolaget finns en controllerfunktion som följer upp regionkontorens förvaltning samt finansverksamheten i moderbolaget. Balders storlek och den decentraliserade organisationen tillsammans med controllerfunktionen i moderbolaget medför att det inte för tillfället är motiverat att ha en särskild internrevisionsenhet.

Göteborg den 11 april 2014

Christina Rogestam
Styrelseordförande

Sten Dunér
Styrelseledamot

Fredrik Svensson
Styrelseledamot

Anders Wennergren
Styrelseledamot

Erik Selin
Styrelseledamot och VD

Revisors yttrande om bolagsstyrningsrapporten

Till årsstämman i Fastighets AB Balder, org nr 556525-6905

Det är styrelsen som har ansvaret för bolagsstyrningsrapporten för år 2013 på sidorna 83–87 och för att den är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen.

Vi har läst bolagsstyrningsrapporten och baserat på denna läsning och vår kunskap om bolaget och koncernen anser vi att vi har tillräcklig grund för våra uttalanden. Detta innebär att vår 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.

Vi anser att en bolagsstyrningsrapport har upprättats, och att dess lagstadgade information är förenlig med årsredovisningen och koncernredovisningen.

Göteborg den 11 april 2014
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Bengt Kron
Auktoriserad revisor

Styrelse



Överst från vänster:
Christina Rogestam
Sten Dunér
Anders Wennergren
Fredrik Svensson
Erik Selin

Christina Rogestam, född 1943

Styrelsens ordförande sedan 2006.
Utbildning: Fil. kand. samhällskunskap.
Tidigare VD och koncernchef för Akademiska Hus AB, styrelseordförande i Metria AB samt ledamot i Lönnbacken AB.
Aktieinnehav i Balder:
70 000 B-aktier, 1 160 preferensaktier samt 3 000 B-aktier och 2 080 preferensaktier via bolag.

Fredrik Svensson, född 1961

Styrelseledamot sedan 2005.
Utbildning: Civilekonom.
VD för AB Arvid Svensson, styrelseordförande i Klövern AB, ledamot i Novotek AB samt i Tenzing AB.
Aktieinnehav i Balder:
2 915 892 A-aktier samt 13 542 540 B-aktier, samtliga via bolag.

Sten Dunér, född 1951

Styrelseledamot sedan 2007.
Utbildning: Civilekonom.
VD för Länsförsäkringar AB.
Styrelseordförande i Länsförsäkringar Bank, Länsförsäkringar Sak och Länsförsäkringar Fondliv. Ledamot i Länsförsäkringar Liv och Svensk Försäkring samt Försäkringsbranschens Arbetsgivareorganisation.
Aktieinnehav i Balder: Inget aktieinnehav i Balder.

Erik Selin, född 1967

Styrelseledamot sedan 2005.
Utbildning: Gymnasieekonom.
VD för Fastighets AB Balder.
Styrelseordförande i Collector AB och Collector Credit AB samt Skandrenting AB, styrelseledamot i Västsvenska Handelskammaren och i SveaReal AS.
Aktieinnehav i Balder:
10 500 B-aktier och 500 preferensaktier samt
8 298 594 A-aktier samt
57 207 798 B-aktier via bolag.

Anders Wennergren, född 1956

Styrelseledamot sedan 2009.
Utbildning: Jur. kand.
Advokat, partner och styrelseledamot i Advokatfirman Glimstedt. Styrelseledamot i Sefa AB och Coryseva AB.
Aktieinnehav i Balder:
2 050 B-aktier samt 3 336 A-aktier och 232 068 B-aktier via bolag.

Balders styrelse består av fem personer, inklusive ordföranden. Styrelseledamöterna väljs årligen på årsstämman för tiden intill slutet av nästa årsstämma.

Ledning



Överst från vänster:
Erik Selin
Magnus Björndahl
Petra Wing Engström
Benny Ivarsson
Sharam Rahi
Marcus Hansson

Erik Selin, född 1967

Styrelseledamot sedan 2005.

Utbildning: Gymnasieekonom.

VD för Fastighets AB Balder.

Styrelseordförande i Collector AB och Collector Credit AB samt Skandrenting AB, styrelseledamot i Västsvenska Handelskammaren och i SveaReal AS.

Aktieinnehav i Balder:

10 500 B-aktier och 500 preferensaktier samt 8 298 594 A-aktier samt 57 207 798 B-aktier via bolag.

Benny Ivarsson, född 1955

Fastighetschef.

Anställd sedan 2006.

Utbildning: Civilekonom

Aktieinnehav i Balder:

9 992 B-aktier och 8 500 preferensaktier samt 13 360 B-aktier via bolag.

Magnus Björndahl, född 1957

Ekonomidirektör.

Anställd sedan 2008.

Utbildning: Civilekonom

Aktieinnehav i Balder:

21 000 B-aktier.

Sharam Rahi, född 1973

Förvaltningschef och vice VD.

Anställd sedan 2005.

Utbildning: Grundskola

Aktieinnehav i Balder:

737 822 B-aktier samt 788 978 B-aktier och 20 000 preferensaktier via bolag.

Petra Wing Engström, född 1965

Personal- och administrativ chef.

Anställd sedan 2007.

Utbildning: Gymnasieekonom

Aktieinnehav i Balder:

Inget aktieinnehav i Balder.

Marcus Hansson, född 1974

Finanschef.

Anställd sedan 2007.

Utbildning: Civilekonom

Aktieinnehav i Balder:

64 500 B-aktier.

Revisor

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Huvudansvarig: Bengt Kron, född 1965.

Revisor i bolaget sedan 2009, vald på ordinarie årsstämma den 7 maj 2013 på fyra år till årsstämman 2017.

Fastighetsförteckning

Kommun	Fastighets- beteckning	Adress	Byggår	Fastighets- kategori	Tomt- rätt	Uthyrbar yta, kvm							Totalt	Taxerings- värde, Mkr
						Kontor	Handel	Industri/ Lager	Utbildning/ Vård	Hotell	Bostad	Övrigt		
Region Stockholm														
Botkyrka	Freja 2	Balders väg 4–16	1900	Bostad							7 060	220	7 280	51
Botkyrka	Freja 3 Bot	Balders väg 1–5, 9–15	1900	Bostad							7 060	220	7 280	50
Botkyrka	Hallunda 4:11	Iduns väg 2–16	1900	Övrigt	Ja								—	—
Botkyrka	Hallunda 4:9	Balders väg 2–16	1900	Övrigt	Ja								—	—
Botkyrka	Idun 2	Iduns väg 2–8, 12–16	1900	Bostad							7 060	256	7 316	51
Botkyrka	Idun 3	Iduns väg 1–5, 9–15	1900	Bostad							7 060		7 060	52
Huddinge	Bäckgården 8	Vårby Allé 8, 10, 14–22	1974	Kontor	Ja	2 818	1 731					3 805	8 354	49
Huddinge	Vårby Gård 1:16	Vårby Allé 58 m fl	1900	Bostad		222	37				51 857	2 662	54 778	375
Järfälla	Jakobsberg 2:2583	Järfällavägen 100–104 m fl	1982	Övrigt		2 620	1 725	718	15 232			1 759	22 054	—
Järfälla	Säby 3:29	Kopralsvägen 2–10 m fl	2008	Bostad							5 344	8	5 352	81
Lidingö	Fjällräven 1	Vesslevägen 3 m fl	1900	Bostad				100	4 300		2 561		6 961	—
Nacka	Sicklaön 354:1	Ektorpsvägen 2–6 m fl	1980	Kontor		8 571	3 925	1 245	4 350			320	18 411	113
Nacka	Älta 9:130	Ältavägen 170, 172	1992	Handel			960				880		1 840	19
Nyköping	Brandholmen 1:69	Idrottsvägen		Övrigt									—	—
Nynäshamn	Musköten 1	Björn Barkmans väg 1–48	1900	Bostad		16		100			22 494	207	22 817	140
Solna	Puman 1	Bangatan 21 m fl	1972	Kontor		2 115							2 115	16
Solna	Sparrisen 2	Anderstorpsvägen 8–16 m fl	1974	Kontor		11 811		511					12 322	102
Stockholm	Berget 2	Västmannagatan 13	1900	Övrigt						1 176	339		1 515	31
Stockholm	Doggen 1	Vinthundsvägen 157	1974	Kontor		1 650							1 650	7
Stockholm	Doggen 2	Vinthundsvägen 159 A–B	1984	Kontor	Ja	4 690							4 690	28
Stockholm	Fiskaren Större 3	Götgatan 21	1929	Bostad		235	993				1 375		2 603	53
Stockholm	Gladan 3	Sankt Göransgatan 159 m fl	1948	Kontor	Ja	5 355		124					5 479	83
Stockholm	Granen 21	Floragatan 21	1972	Kontor		4 284		8					4 292	161
Stockholm	Holar 3	Skalholtsgatan 10	1985	Övrigt		6 203		1 002					7 205	77
Stockholm	Islandet 4	Adolf Fredriks Kyrkogata 13 m fl	1908	Kontor		1 845	245	66					2 156	48
Stockholm	Järnplåten 23 ¹⁾	Kungsgatan 37 m fl	1937	Kontor		4 504						2 013	6 517	237
Stockholm	Katthavet 8	Näckströmsgatan 8	1929	Handel						8 022			8 022	184
Stockholm	Kilaberg 1	Kilabergsvägen 4, 6, 8 m fl	1900	Kontor	Ja	8 095		4 790				4	12 889	73
Stockholm	Kungsbacken 8	Drottninggatan 108 m fl	1929	Kontor		1 787	563	56					2 406	55
Stockholm	Kvasten 8	Norrlandsgatan 14	1929	Kontor		1 336	614	58				10	2 018	159
Stockholm	Lindansaren 23	Saltmätargatan 5–11 m fl	1929	Kontor		7 172	803	498			293		8 766	181
Stockholm	Luftspringaren 10	Saltmätargatan 19	1900	Kontor		498							498	—
Stockholm	Luftspringaren 16	Saltmätargatan 19 A	1900	Kontor		642	372	61			613	794	2 482	37
Stockholm	Lärflet 2	Brommaplan 407–413 m fl	1941	Bostad	Ja	204	530	114			895		1 743	22
Stockholm	Magneten 19	Johannesfredsvägen 9, 11	1923	Kontor		6 801		2 454				70	9 325	41
Stockholm	Magneten 25	Ekbacksvägen 32	1900	Kontor	Ja	3 132	1 030	620					4 782	31
Stockholm	Magneten 32	Voltavägen 13–15 m fl	1900	Kontor	Ja	6 990	450	2 667					10 107	81
Stockholm	Meteorologen 4	Finn Malmgrens Väg 9 m fl	1991	Bostad	Ja		399				725		1 124	17
Stockholm	Meteorologen 5	Finn Malmgrens Väg 11 m fl	1991	Handel	Ja		1 090	74			1 227		2 391	34
Stockholm	Miklaholt 2	Haukadalsgatan 10	1981	Kontor	Ja	1 128		788					1 916	16
Stockholm	Motståndet 7&9	Ulvsundavägen 174 m fl	1900	Kontor	Ja	1 906	1 283	888				176	4 253	24
Stockholm	Murmästaren 3	Hantverkargatan 29	1926	Kontor		15 966						120	16 086	323
Stockholm	Murmästaren 7	Hantverkargatan 31	1929	Kontor		2 531	472	79					3 082	75
Stockholm	Prästgårdsängen 3	Prästgårdsängen 6 m fl	1986	Kontor	Ja	5 444	847	0					6 291	47
Stockholm	Silket 2	Brommaplan 422–426 m fl	1941	Handel	Ja	174	602	94			555	7	1 432	19
Stockholm	Singeln 9	Sorterargatan 8	1970	Kontor	Ja	5 072	5	238					5 315	26
Stockholm	Skeppshandeln 1	Hammarby Allé 47	2013	Handel			13 766						13 766	—
Stockholm	Spelbomskan 14	Gyldegatan 6 m fl	1900	Övrigt					2 700				2 700	—
Stockholm	Spårvagnen 4	Birger Jarlsgatan 57	1995	Kontor		18 843	3 069	1 086				102	23 100	761
Stockholm	Tråden 1	Brommaplan 418, 420 m fl	1941	Handel	Ja	555		41			537		1 133	14
Stockholm	Vattenkraften 1	Solkraftsvägen 5, 13–19, 23	1989	Kontor	Ja	7 189	734		2 842			12	10 777	4
Stockholm	Vreten 8	Västberga Allé 9 m fl	1952	Kontor		9 072		2 847					11 919	77
Stockholm	Vreten 17	Västberga Allé 11 m fl	1900	Kontor	Ja	6 550							6 550	52
Stockholm	Vreten 25	Västberga Allé 1 m fl	1900	Kontor	Ja	9 777	580	2 198				55	12 610	109
Sundbyberg	Eken 14	Ågatan 10	1936	Kontor		8 410		217				286	8 913	88
Uppsala	Berthåga 53:1	Naturstensvägen 41–115 m fl	2007	Bostad							3 814		3 814	48
Uppsala	Årsta 94:1	Stålgatan 57–101	1900	Bostad							5 274	31	5 305	67
Uppsala	Årsta 95:1	Stålgatan 35–39	2005	Bostad							4 117		4 117	51
Totalt Stockholm						186 213	36 825	23 742	29 424	9 198	131 140	13 137	429 679	4 544

1) Ägs till 81,6 procent av Balder.

● Förvärv under 2013.

Kommun	Fastighets- beteckning	Adress	Byggår	Fastighets- kategori	Tomt- rätt	Uthyrbar yta, kvm							Totalt	Taxerings- värde, Mkr
						Kontor	Handel	Industri/ Lager	Utbildning/ Vård	Hotell	Bostad	Övrigt		
Region Göteborg/Väst														
Ale	Nödinge 38:14	Ale Torg 7 m fl	2007	Handel		3 920	10 419	10					14 349	106
Ale	Surte 1:245	Göteborgsvägen 99 m fl	1967	Bostad		215	337				1 216	90	1 858	12
Ale	Surte 1:293	Göteborgsvägen 93 A–F	1946	Bostad					356		424		780	4
Ale	Surte 1:294	Brattåsstigen 6	1992	Bostad					176		609		785	—
Ale	Surte 4:38, 4:119	Göteborgsvägen 64, 66, 68 m fl	1958	Handel		908	1 320	387			457	139	3 211	15
Alingsås	Bagaren 14	Hantverksgatan 2 m fl	1991	Bostad							556		556	5
Alingsås	Bagaren 2	Hantverksgatan 4	1992	Bostad							424	9	433	4
Alingsås	Björkhagen 1	Stadsskogsgatan 40 m fl	2007	Bostad							3 212		3 212	41
Alingsås	Bolltorp 4:13	Bolltorpsvägen 19 A–B m fl	2003	Bostad							14 166		14 166	168
Alingsås	Dryckeshornet 1	Södra Ringgatan 2	1900	Övrigt			177			5 404			5 581	29
Falkenberg	Faktorn 6	Skreavägen 7	1900	Kontor		2 424		1 809				162	4 395	13
Falköping	Agaten 11	Peter Ryttings väg 20 m fl	1962	Bostad							880	51	931	4
Falköping	Agaten 6	Sigurd Kochs Gata 4	1964	Bostad							466		466	2
Falköping	Anden 16	Banérgatan 16	1900	Bostad			135				568		703	3
Falköping	Ansgar 1	Sankt Sigfridsgatan 45–49 m fl	1965	Bostad							2 022	247	2 269	9
Falköping	Apotekaren 2	Sankt Olofsgatan 9	1912	Bostad		623					660		1 283	5
Falköping	Avenboken 1	Margaretagatan 44 m fl	1961	Bostad		0					1 234		1 234	6
Falköping	Avenboken 2	Margaretagatan 42 m fl	1961	Bostad		0					1 226		1 226	6
Falköping	Bagaren 7	Östertullsgatan 3 m fl	1994	Bostad		994					2 409		3 403	22
Falköping	Byggmästaren 9	Odengatan 16 A–B	1959	Bostad		100					2 240		2 340	9
Falköping	Draken 8	Odengatan 31	1900	Bostad							660		660	2
Falköping	Ejdern 14	Banérgatan 1 m fl	1962	Bostad							2 236	69	2 305	11
Falköping	Flugsnapparen 1	Kapellsgatan 1	1959	Bostad							570	30	600	3
Falköping	Flugsnapparen 2	Allégatan 3	1959	Bostad							570		570	3
Falköping	Flugsnapparen 6	Kapellsgatan 3	1959	Bostad							570		570	3
Falköping	Guldsmeden 21	Trädgårdsgatan 22	1940	Kontor		325	78				220		623	2
Falköping	Guldsmeden 7	Storgatan 20	1987	Handel		259	827				468	20	1 574	6
Falköping	Göken 12	Allégatan 9 A m fl	1952	Bostad							423		423	1
Falköping	Hammaren 7	Eriksbgatan 33 A–B	1900	Bostad							376		376	2
Falköping	Hovslagaren 16	Jakobsgatan 18 B m fl	1960	Bostad							2 104	87	2 191	10
Falköping	Kemisten 1	Stora Torget 7 m fl	1900	Handel			316				215		531	2
Falköping	Lejonet 2	Hjelmarsrörsgatan 24–46	1972	Bostad							6 724	151	6 875	30
Falköping	Mejseln 4	Sankt Sigfridsgatan 20	1900	Bostad							312		312	1
Falköping	Muraren 15	Sigurd Kochs gata 16, 18, 20	1962	Bostad							1 611	15	1 626	7
Falköping	Muraren 3	Hwassgatan 7 A–B	1960	Bostad							960		960	5
Falköping	Muraren 4	Hwassgatan 5 A–B	1952	Bostad							745		745	4
Falköping	Muraren 5	Hwassgatan 3 A–B	1959	Bostad							787		787	7
Falköping	Muraren 6	Gärdesgatan 18 A	1900	Bostad							787		787	—
Falköping	Oxeln 1	Wetterlinsgatan 24 A–C	1953	Bostad							1 357	25	1 382	7
Falköping	S:t Lars 1	Per Larsgatan 4	1900	Bostad		69					811		880	4
Falköping	Sankt Jakob 14	Sankt Sigfridsgatan 27	1940	Bostad							316		316	2
Falköping	Sankt Jakob 18	Eriksbgatan 29	1940	Bostad							293		293	1
Falköping	Sankt Johannes 18	Sankt Sigfridsgatan 5	1939	Bostad							400		400	2
Falköping	Sankt Olof 18	Sankt Olofsgatan 14 m fl	1990	Bostad		432					1 599		2 031	9
Falköping	Sankt Staffan 13	Bryngelsgatan 6	1900	Kontor		1 703						366	2 069	7
Falköping	Sankt Tomas 13	Warenbergsgatan 11	1938	Bostad							393		393	2
Falköping	Skalbaggen 1	Scheelegatan 21 A–B	1900	Bostad							748	108	856	3
Falköping	Skalbaggen 11	Kapellsgatan 19	1959	Bostad							434		434	2
Falköping	Skalbaggen 12	Kapellsgatan 27	1954	Bostad							540		540	3
Falköping	Skalbaggen 5	Danska vägen 148	1954	Bostad							540		540	3
Falköping	Skogslinden 3	Margaretagatan 34 m fl	1900	Bostad							716		716	4
Falköping	Skogslinden 4	Margaretagatan 32 m fl	1900	Bostad							712		712	4
Falköping	Spettet 1	Wetterlinsgatan 18 A–C	1951	Bostad							1 308	27	1 335	6
Falköping	Svanen 24	Danska vägen 129, 131	1970	Bostad							1 180		1 180	5
Falköping	Trädgårdsmästaren 18	Marknadsgatan 7 A–B	1971	Bostad							1 272	20	1 292	6
Falköping	Trädgårdsmästaren 19	Högarensbgatan 8 A–C	1900	Bostad							1 018		1 018	5
Falköping	Trädgårdsmästaren 22	Marknadsgatan 9, 11	1967	Bostad							2 020		2 020	10
Falköping	Urd 3	Odengatan 19 m fl	1965	Bostad		745	1 186				1 844		3 775	11
Falköping	Vargen 1	Wetterlinsgatan 13 C–E	1955	Bostad							1 441		1 441	7
Falköping	Vargen 2	Dotorspgatan 67 A–B	1956	Bostad							1 163	43	1 206	6
Falköping	Vargen 3	Wetterlinsgatan 13 F–H	1955	Bostad		242					832		1 074	5
Falköping	Vargen 4	Wetterlinsgatan 11 G–H	1957	Bostad							1 130	521	1 651	6
Falköping	Vargen 5	Wetterlinsgatan 11 A–B	1956	Bostad							1 086	357	1 443	6
Falköping	Vargen 6 & 8	Wetterlinsgatan 11 C–E	1956	Bostad							1 503	23	1 526	7
Falköping	Vargen 7	Wetterlinsgatan 11 F	1957	Bostad							981	51	1 032	5
Falköping	Vitsippan 2	Hagbergsgatan 4	1958	Bostad							532		532	2
Göteborg	Askim 243:20	Askims torg 4–6	1972	Kontor		1 923	638	553	1 251			39	4 404	25

Kommun	Fastighets- beteckning	Adress	Byggår	Fastighets- kategori	Tomt- rätt	Uthyrbar yta, kvm							Totalt	Taxerings- värde, Mkr
						Kontor	Handel	Industri/ Lager	Utbildning/ Vård	Hotell	Bostad	Övrigt		
forts. Region Göteborg/Väst														
Göteborg	Backa 171:3	Backavägen 1	1955	Handel			4 417						4 417	50
Göteborg	Backa 21:14	Exportgatan 47 B	1989	Övrigt		564	0	1 834				108	2 506	11
Göteborg	Bagaregården 5:8	Kungälvsgatan 6 C–D	1929	Bostad							584		584	8
Göteborg	Bagaregården 5:9	Kungälvsgatan 6 A–B	1929	Bostad							581		581	8
Göteborg	Bergsjön 34:1	Atmosfärsgatan 1–47	1967-1970	Bostad		198		281			22 188		22 667	103
Göteborg	Bergsjön 9:6	Kosmosgatan/Zenitgatan	1967-1970	Bostad		3 710	239	370			41 610		45 929	200
Göteborg	Biskopsgården 7:1-7:3 m fl	Långströmsgatan 2–52 m fl	1967	Bostad	Ja	1 192		639	520		42 756		45 107	212
Göteborg	Brämaregården 60:3	Virveltorget 6 m fl	1969	Kontor	Ja	2 415			737				3 152	14
Göteborg	Brämaregården 72:4	Brämaregatan 15 m fl	1958	Kontor	Ja	2 492	889	42				11	3 434	22
Göteborg	Bur 134:1	Oxholmsgatan 28	1989	Bostad							302		302	—
Göteborg	Bö 93:2	Sofierogatan 1	1940	Kontor		8 417		472				316	9 205	81
Göteborg	Gamlestaden 25:11	Marieholmsgatan 4 m fl	1990	Kontor	Ja	3 318	681						3 999	24
Göteborg	Gamlestaden 26:13	Vassgatan 3	1988	Kontor	Ja	5 431		5 110				3 530	14 071	72
Göteborg	Gullbergsvass 11:2	Gullbergs Strandgata 38, 40	1977	Övrigt	Ja			5 865					5 865	24
Göteborg	Gårda 15:1	Fabriksgratan 7, 9	2001	Kontor		7 158	207	511					7 876	122
Göteborg	Gårda 15:1	Drakegatan 2–4	1937	Bostad		1 655	87				6 717		8 459	150
Göteborg	Högsbo 1:1	J A Wettergrens gata 7	1967	Kontor		11 129		3 836				286	15 251	60
Göteborg	Högsbo 11:10	Victor Hasselblads gata 8	1982	Kontor		4 050							4 050	18
Göteborg	Högsbo 38:17	Sisjö Kullegata 5, 7	1986	Kontor		1 680							1 680	12
Göteborg	Högsbo 38:20	Sisjö Kullegata 6	1989	Kontor		2 068		792					2 860	19
Göteborg	Högsbo 38:8	Sisjö Kullegata 8	1990	Kontor		4 138		2 948					7 086	41
Göteborg	Inom Vallgraven 14:1	Södra Hamngatan 2	1929	Handel			2 637			2 190			4 827	80
Göteborg	Inom Vallgraven 15:3	Drottninggatan 30 m fl	1930	Kontor		3 847	379	169					4 395	86
Göteborg	Inom Vallgraven 19:6	Drottninggatan 35	1929	Kontor		525	597						1 122	17
Göteborg	Inom Vallgraven 33:7	Magasinsgatan 26	1929	Kontor		2 189	897				258	387	3 731	46
Göteborg	Inom Vallgraven 36:4	Kaserntorget 11 A	1900	Kontor		2 455		10	9 414			4 851	16 730	—
Göteborg	Inom Vallgraven 4:2	Östra Larmgatan 16 m fl	1929	Kontor		2 068	630	62				1 001	3 761	61
Göteborg	Inom Vallgraven 4:4	Lilla Kungsgatan 3 m fl	1929	Kontor		5 819							5 819	68
Göteborg	Inom Vallgraven 54:9	Lilla Torget 4	1929	Kontor		836							836	14
Göteborg	Inom Vallgraven 58:6	Kyrkogatan 9	1900	Handel		1 815	230	20				2 728	4 793	106
Göteborg	Inom Vallgraven 8:1	Östra Hamngatan 46–48 m fl	1850	Handel		1 540	1 629					36	3 205	110
Göteborg	Inom Vallgraven 8:20	Kyrkogatan 33	1940	Handel			803						803	17
Göteborg	Järnbrott 145:6	Swärungsgatan 45–57	1900	Bostad							3 844	13	3 857	29
Göteborg	Kobbegården 6:725	Datavägen 12 A	1988	Kontor		3 388							3 388	22
Göteborg	Kålltorp 36:7	Solrosgatan 13 A	1935	Bostad							769	105	874	11
Göteborg	Kålltorp 39:1	Råstensgatan 2 A–C m fl	1936	Bostad							791		791	10
Göteborg	Lindholmen 39:2	Lindholmospiren 4	2013	Övrigt						13 299			13 299	51
Göteborg	Lorensberg 46:1	Teatergatan 4 m fl	1929	Handel		299	1 288	42				326	1 955	30
Göteborg	Lorensberg 46:10	Kungssportsavenyn 17 m fl	1944	Kontor		983	572						1 555	32
Göteborg	Lorensberg 46:11	Vasagatan 52 m fl	1929	Handel								1 203	1 203	19
Göteborg	Lorensberg 46:12	Kungssportsavenyn 11, 13 m fl	1929	Handel			2 394						2 394	55
Göteborg	Lorensberg 46:5	Kungssportsavenyn 7	1929	Handel		201	766						967	20
Göteborg	Lorensberg 46:6	Kungssportsavenyn 9	1950	Handel								1 176	1 176	31
Göteborg	Olskroken 10:5	Olskrokgatan 30	1900	Kontor		3 034			1 477				4 511	—
Göteborg	Olskroken 25:11	Falkgatan 7	1900	Övrigt					1 969			292	2 261	—
Göteborg	Rud 8:10	Munspelsgratan/ Speldosegratan/Tamburgratan	1962-1963	Bostad		1 014		430			43 673	10	45 127	331
Göteborg	Sannegården 25:1	Säterigratan 20	1971	Övrigt		782		2 685					3 467	18
Göteborg	Sannegården 28:5	Sjöporten 1–5 m fl	1945	Kontor		1 230	307						1 537	23
Göteborg	Tingstadsvassen 3:6	Motorgatan 1 m fl	1900	Handel		64	3 493	230				7	3 794	77
Göteborg	Torslanda 153:1	Mossfyndsgatan 15	1989	Bostad	Ja	362							362	—
Göteborg	Torslanda 155:3	Mossfyndsgatan 10	1989	Bostad	Ja	300							300	—
Göteborg	Torslanda 95:1	Torslanda torg 1–4	1973	Handel		244	4 578	16			871	968	6 677	48
Göteborg	Utby 39:11	Västra Tvärskedet 3	1990	Bostad					116		351		467	—
Kungälv	Klocktornet 36	Västra gatan 57–61	1972	Handel			3 351					423	3 774	28
Kungälv	Krabbetornet 18&35	Västra Gatan 84–88, 90, 92	1961	Handel		213	840				430		1 483	12
Kungälv	Nedre Platt 1	Östra Gatan 1		Övrigt									—	—
Kungälv	Rhodin 19	Strandgatan 77–79 m fl	1967	Handel			2 822	10				7	2 839	27
Kungälv	Skomakaren 10	Triogatan 5	1988	Kontor		1 781	478	79	1 474			312	4 124	31
Kungälv	Slottsträdgården 5	Gamla torget 2 m fl	1958	Övrigt						6 100			6 100	26
Lerum	Floda 3:121	Gamla Vägen 26–32 A–D	1991	Bostad							1 016		1 016	11
Lerum	Lerum 43:21	Skattegårdsbacken 6–38	1991	Bostad							1 383		1 383	3
Lerum	Torp 1:328	Lindvägen 34 A–F	1900	Bostad							428	11	439	4
Mariestad	Enen 23	Stockholmsvägen 11, 16, 18, 20	1900	Handel			3 889				1 952		5 841	40
Mariestad	Furan 11	Stockholmsvägen 23	1962	Bostad		121					1 620	637	2 378	32
Mariestad	Furan 12	Stockholmsvägen 25	1962	Bostad							4 254		4 254	—
Mariestad	Färtickan 1	Bergsgatan 20–34	1967	Bostad							4 632		4 632	24

● Förvärv via Bovista under 2013.

● Övriga förvärv under 2013.

Kommun	Fastighets- beteckning	Adress	Byggår	Fastighets- kategori	Tomt- rätt	Uthyrbar yta, kvm							Totalt	Taxerings- värde, Mkr
						Kontor	Handel	Industri/ Lager	Utbildning/ Vård	Hotell	Bostad	Övrigt		
forts. Region Göteborg/Väst														
	Mariestad	Granen 8	Viktoriagatan 20	1900	Övrigt								—	—
●	Mariestad	Hunden 3	Nya Torget 3	1965	Handel		3 438	264			116		3 818	14
	Mariestad	Murklan 1	Bergsgatan 18 m fl	2005	Bostad						12 599		12 599	60
●	Mariestad	Staren 8	Nygatan 14	1957	Handel	355	1 621				86		2 062	9
	Mölndal	Stockrosen 3	Norra Ågatan 38	1900	Kontor	600		5 292				190	6 082	17
	Mölndal	Stockrosen 6	Norra Ågatan 34	1900	Kontor	551	1 212	252					2 015	10
	Mölndal	Stockrosen 10	Norra Ågatan 26 C	1900	Kontor	1 708		53					1 761	10
	Skara	Almen 4	Sankta Annagatan 12 m fl	1986	Bostad			17			602	90	709	4
	Skara	Aspen 1	Malmgatan 9 A–C m fl	1929	Bostad						1 415	50	1 465	11
	Skara	Bisittaren 2	Stenåsgatan 4	1900	Bostad						354		354	2
	Skara	Bisittaren 6	Härlundagatan 41 m fl	1990	Bostad						300		300	2
	Skara	Boken 38	Brinkagatan 2 A–C m fl	1929	Bostad						967		967	6
	Skara	Bromsen 5	Richertsgatan 1	1990	Bostad						534		534	3
	Skara	fjärilen 6	Folkungagatan 15 m fl	1929	Bostad						350		350	2
	Skara	Frigga 4	Mariebergsgatan 4 A–B	1900	Bostad						824		824	5
	Skara	Frigga 5	Mariebergsgatan 6 A–B	1900	Bostad						828		828	5
	Skara	Heimdal 1	Hindsbogatan 43 A–B m fl	1900	Bostad						632	50	682	4
	Skara	Heimdal 4	Hindsbogatan 37 A–B m fl	1900	Bostad						647	25	672	4
	Skara	Plymen 4, 5	Vallgatan 36 A–B	1900	Bostad						705		705	4
	Skara	Rådhuset 40	Nicolai Gränd 1–3 m fl	1900	Bostad	198					1 905		2 103	15
	Skara	Sländan 1	Borggatan 8 A–C	1954	Bostad						1 434		1 434	9
	Skara	Smörberget 2	Stenåsgatan 10	1900	Bostad						410		410	3
	Skara	Svärdet 11	Vallgatan 30	1990	Bostad						412		412	3
	Skara	Tallen 7	Hindsbogatan 20	1937	Bostad						852		852	5
	Skara	Tor 6	Marumsgatan 16	1900	Bostad			312			829		1 141	6
	Skara	Tor 10	Hindsbogatan 17	1929	Bostad						689		689	5
	Skara	Tyr 1	Hindsbogatan 45 A–B m fl	1947	Bostad						623	57	680	4
	Skövde	Dagslåndan 10	Barkvägen 2–32 A–D	1972	Bostad	100					22 202		22 302	71
	Skövde	Ekoxen 10	Timmervägen 1–37	1974	Bostad	1 504	180			1 429	21 395	5 352	29 860	96
●	Skövde	Mellomkvarn 1	Mellomkvarnsvägen 2–4	1972	Handel			10 959					10 959	32
●	Skövde	Skulptorp 1:58	Vibogatan 1	1978	Bostad	904	863	57			1 405		3 229	12
●	Skövde	Skulptorp 36:1	Klagstorpsvägen 1 A	1961	Bostad		187				1 042		1 229	5
●	Skövde	Smeden 5	Petter Heléns gata 2	1977	Kontor	2 598							2 598	15
●	Skövde	Storängen 13	Kåsatorpsvägen 5	1992	Kontor	2 181		60					2 241	9
	Tidaholm	Ankan 15	Norra Kungsvägen 68 A–B	1900	Bostad						248		248	1
	Tidaholm	Ankan 16	Norra Kungsvägen 66 A–B	1900	Bostad						248		248	1
	Tidaholm	Drott 16	Norra Kungsvägen 23 A–C, 25 A–C	1900	Bostad						606		606	2
	Tidaholm	Gimle 3	Smedjegatan 6 A–F	1900	Bostad						400		400	1
	Tidaholm	Linden 4	Långgatan 41 A–D	1900	Bostad						324		324	1
	Tidaholm	Sleipner 23	Egnahemsvägen 16 A–F, 18 A–D	1990	Bostad						720		720	3
	Tidaholm	Spoven 16	Plånaregatan 2–10 m fl	1989	Bostad						1 732		1 732	6
	Tidaholm	Thule 3	Solkullegatan 11 A–F	1988	Bostad						522		522	2
	Tidaholm	Tiljan 5	Västra Drottningvägen 94 A–C	1988	Bostad						352		352	1
	Tidaholm	Titanen 12	Hörnviksgatan 9 A–D, 11 A–D	1990	Bostad						656		656	2
	Tidaholm	Tordyveln 1 & 9	Västra Ringvägen 5 A–B	1900	Bostad						224		224	1
	Tidaholm	Tordyveln 3	Västra Ringvägen 1 A–B	1900	Bostad						224		224	1
	Tidaholm	Tumlaran 1	Västra Drottningvägen 64 A–B	1943	Bostad						512		512	2
	Trollhättan	Hoppet 1	Drottninggatan 13 m fl	1900	Bostad	295					2 341	265	2 901	21
	Trollhättan	Oden 7	Drottninggatan 25–33 m fl	1976	Handel			13 823	1 014			1 416	16 253	125
●	Trollhättan	Plogen 1, 3	Lantmannavägen 5–47	1969	Bostad	Ja		333			11 156		11 489	43
●	Trollhättan	Plogen 2, 4	Lantmannavägen 49–107	1967	Bostad	Ja					10 555		10 555	32
	Trollhättan	Propellern 7	Saabvägen 1, 3	1995	Kontor	4 759						9	4 768	21
	Trollhättan	Sjöfrun 5	Magasinsgatan 4 A–B m fl	1900	Bostad			193			1 367	161	1 721	11
●	Trollhättan	Strandpiparen 12	Slättbergavägen 22	1952	Bostad				110		654		764	6
	Trollhättan	Venus 9	Österlånggatan 44 m fl	1900	Bostad	1 250	475				1 594		3 319	22
	Trollhättan	Verkmästaren 14	Ekholmshgatan 11 m fl	1900	Övrigt					1 421		75	1 496	—
	Uddevalla	Bagge 7	Kungsgatan 10 m fl	1968	Handel	1 239	1 380	100					2 719	22
	Uddevalla	Kålgården 51	Kyrkogårdsgatan 4, 6 m fl	1963	Övrigt	1 189	890	500	294	6 200		10	9 083	42
●	Uddevalla	Sälghugget 1	Lillbräckeegatan 1–27	1972	Bostad	Ja	1 425	239	106		13 338		15 108	95
	Vänersborg	Resedan 15	Kungsgatan 5 m fl	1900	Bostad			1 168			1 203	35	2 406	15
Totalt Göteborg/Väst						130 463	80 514	48 329	19 205	34 622	383 419	29 179	725 731	4 569

Kommun	Fastighets- beteckning	Adress	Byggår	Fastighets- kategori	Tomt- rätt	Uthyrbar yta, kvm							Totalt	Taxerings- värde, Mkr
						Kontor	Handel	Industri/ Lager	Utbildning/ Vård	Hotell	Bostad	Övrigt		
Region Öresund														
DK, Greve	Ventrupparken 6	Ventrupparken 6	1900	Handel				4 723					4 723	—
DK, Köpenhamn	Staevern Örestad	Robert Jacobsens Vej 81	2009	Bostad							6 830		6 830	—
DK, Köpenhamn	Österfaelled Torv	Marskensgade 13	1996	Bostad							43 500		43 500	—
DK, Köpenhamn	Sundby Overdrev 1034, 1035, 0955a	Else Alfelts Vej 89, 91 m fl	—	Bostad									—	—
Halmstad	Bonden 5	Skånegatan 59 m fl	1900	Övrigt		6 935	140	166				376	7 617	—
Halmstad	Eketånga 24:45	Rörkullsvägen 7 m fl	1990	Kontor		1 215		1 159				1 148	3 522	15
Halmstad	Flygaren 17	Svetsaregatan 17	1900	Övrigt					600				600	—
Halmstad	Hjärtat 4	Nygatan 2 m fl	1987	Handel		214	1 498		597			4	2 313	30
Halmstad	Makrillen 8	Kungsgatan 5	1929	Övrigt		305				1 840			2 145	14
Helsingborg	Amerika Södra 28	Bryggaregatan 7 m fl	1950	Bostad			501	23			5 720	1 363	7 607	82
Helsingborg	Skalbaggen 7	Drakegatan 5 m fl	1900	Bostad							688	96	784	5
Helsingborg	Skalbaggen 15	Gustav Adolfs Gata 13	1900	Bostad							762	19	781	6
Helsingborg	Skalbaggen 16	Gustav Adolfs Gata 11 m fl	1900	Bostad			195				2 155	30	2 380	18
Helsingborg	Skalbaggen 17	Gasverksgatan 34	1900	Bostad			83				712	32	827	6
Helsingborg	Skalbaggen 18	Gasverksgatan 36	1900	Bostad			34				818	82	934	6
Helsingborg	Skalbaggen 19	Gasverksgatan 38	1900	Bostad							708	72	780	5
Helsingborg	Skalbaggen 20	Gasverksgatan 40	1900	Bostad			83				632	109	824	5
Helsingborg	Skalbaggen 21	Gasverksgatan 42	1900	Bostad							711	117	828	2
Helsingborg	Skalbaggen 22	Gasverksgatan 44 A–B m fl	1900	Bostad			143				1 905	24	2 072	15
Helsingborg	Skalbaggen 23	Gustav Adolfs Gata 17–19 m fl	1900	Bostad		42					3 643	51	3 736	24
Helsingborg	Skalbaggen 24	Gustav Adolfs Gata 15	1900	Bostad							2 134		2 134	17
Helsingborg	Verdandi 1	Bifrostgatan 71–75 m fl	1929	Bostad			62				3 763		3 825	43
Helsingborg	Württemberg 20	Gustaf Adolfs Torg 8	1937	Handel		1 657	6 123				4 786	1 314	13 880	117
Landskrona	Banér 13	Skolallén 6	1931	Bostad			298				1 303	14	1 615	8
Landskrona	Berzelius 12	S:t Olovsgatan 36	1984	Bostad							840		840	4
Landskrona	Delfinen 25	Rönnebergsgatan 10–12	1947	Bostad							868		868	5
Landskrona	Erik Dahlberg 3	Östergatan 8/Nygatan 5	1905/1985	Bostad			411				364		775	5
Landskrona	Juno 3	Ödmanssonsgatan 16/ Brockgatan 2	1931	Bostad			163				1 139		1 302	6
Landskrona	Juno 37	Ödmanssonsgatan 28–30/ Bredgatan	1905/1985	Bostad				68			2 146		2 214	12
Landskrona	Lyckan 1	Suellsgatan 31	1987	Bostad							866		866	5
Landskrona	Sankt Göran 12	Eriksgratan 168/ Vagnmansgatan 2	1905	Bostad			251				894		1 145	5
Landskrona	Vildanden 6	Prästgatan 7	1900	Bostad				55			391		446	2
Lund	Dioriten 1	Brunnsgård m fl	2001	Kontor		3 080							3 080	36
Lund	Lagfarten 1 & 2	Magistratvägen 10, 12	1968	Kontor		3 472	1 294						4 766	30
Lund	Rivan 4	Åkergränden 14 m fl	1978	Handel		334	579	318					1 231	5
Lund	Rügen 1	Stralsundsvägen 1–25	1900	Bostad							3 083		3 083	41
Lund	Rügen 2	Stralsundsvägen 29–43	2006	Bostad							5 264	528	5 792	76
Malmö	Ledebur 15	Amiralsgatan 20 m fl	1990	Kontor		6 377						1 235	7 612	61
Malmö	Lejonet 2	Mäster Johansgatan 14	1929	Kontor		4 929	39	68			314	504	5 854	112
Malmö	Rosen 9	Engelbrektsgratan 2	1960	Övrigt			1 430		9 777				11 207	225
Malmö	Spinneriet 8	Baltzarsgatan 20, 22 m fl	1900	Kontor		12 148	3 097	2 346	5 540			1 491	24 622	479
Malmö	Von Conow 54	Baltzarsgatan 31	1964	Kontor		9 393	3 567	579			2 584	4 751	20 874	284
Åstorp	Asken 14	Skolgatan 14	1929	Bostad		167	239	47			771		1 224	5
Åstorp	Blåkklockan 9	Fågelsångsgatan 32 A–B	1966	Bostad							808		808	4
Åstorp	Boken 4	Skolgatan 14–20 m fl	1956	Bostad		264	1 302	139			7 566		9 271	39
Åstorp	Ekorren 27	Skolgan 7	1929	Bostad			337				639		976	4
Åstorp	Hyllinge 5:122	Smedgatan 2 m fl	1963	Bostad				142	120		7 431	152	7 845	22
Åstorp	Hästhoven 12	Fabriksgatan 19 A–C m fl	1960	Bostad		455	358	103			2 633		3 549	14
Åstorp	Kastanjen 16	Esplanaden 7 m fl	1972	Bostad		1 959	833				3 412	156	6 360	27
Åstorp	Linden 11	Nyvångsgatan 1 A	1961	Bostad							1 472		1 472	3
Åstorp	Lotusblomman 15	Nyvångsgatan 31	1961	Bostad							340		340	3
Åstorp	Lungörten 1	Nyvångsgatan 2 A	1961	Bostad							792		792	4
Åstorp	Lärksoppen 10	Ekebrogatan 111	1972	Bostad				10			8 050	165	8 225	33
Åstorp	Lärkrådet 10	Ekebrogatan 1–78	1970	Bostad							6 107	142	6 249	24
Åstorp	Moroten 10	Torggatan 35 A	1954	Bostad							818		818	4
Åstorp	Resedan 1	Norra Storgatan 10 A–D	1964	Bostad				28			1 061		1 089	5
Åstorp	Svärdsliljan 7	Östergatan 16 A	1958	Bostad			457				6 457		6 914	30
Åstorp	Tranan 1	Fjällvägen 10–12	1991	Bostad							3 805		3 805	21
Totalt Öresund						52 946	23 517	9 974	1 317	17 157	151 685	13 975	270 571	2 051

● Förfärd via Bovista under 2013.

● Övriga förfärd under 2013.

Kommun	Fastighets- beteckning	Adress	Byggår	Fastighets- kategori	Tomt- rätt	Uthyrbar yta, kvm							Totalt	Taxerings- värde, Mkr
						Kontor	Handel	Industri/ Lager	Utbildning/ Vård	Hotell	Bostad	Övrigt		
Region Öst														
Arboga	Gesällen 15	Storgatan 61	1958/1972	Bostad		436		202			5 048		5 686	18
Arboga	Getingen 1	Västermovägen 19–25	1968	Bostad							9 515		9 515	30
Arboga	Hjulmakaren 25	Vikingagatan 4 A–C	1977	Bostad							3 497		3 497	14
Arboga	Ringsborg 1	Kapellgatan 29	1983	Kontor		1 488							1 488	5
Arboga	Riskan 1	Österled 26	1963	Bostad		283					3 846		4 129	15
Arboga	Vilsta 10	Lundborgesplanaden 12 A–I	1964	Bostad		59					8 264		8 323	31
Arboga	Vilsta 21	Lundborgesplanaden 8 A – 10 B	1970	Bostad							6 532		6 532	24
Arboga	Vilsta 9	Lundborgesplanaden 2 A–6 B	1960	Bostad		200	835	46			7 439		8 520	30
Finspång	Hårstorp 4:7	Norrköpingsvägen 30	1970	Kontor		1 732		230					1 962	5
Finspång	Kalkugnen 3	Kalkugnvägen 1	1968	Handel		1 296	2 063						3 359	12
Finspång	Kjusorna 12	Stora Allén 24–26	1962	Bostad		735	641	82			2 231		3 689	12
Finspång	Klubben 5 & Generatorn 2	Kraftkärrsvägen 1, 3	1966	Bostad				50			4 673		4 723	20
Finspång	Klubben 6	Östermalmsvägen 29	1963	Bostad							3 448		3 448	13
Finspång	Kuggväxeln 7 & 8	Östermalmsvägen 30–32	1957/1959	Bostad		300	81	251			10 482		11 114	41
Finspång	Köpmannen 3	Bergslagsvägen 6	1930	Handel			740				551		1 291	4
Finspång	Köpmannen 6	Vallonvägen 15	1981	Kontor		4 514	117	140				50	4 821	22
Finspång	Lodet 1	Kanalgatan 9	1956	Bostad				18			1 710		1 728	7
Finspång	Luntan 1	Kanalgatan 11–13	1954	Bostad							1 378		1 378	5
Finspång	Manan 1 & 2	Kalugnsvägen 10	1957/1966	Bostad		575					2 577		3 152	12
Finspång	Manteln 9	Gröna vägen 25–27	1955	Bostad				75			1 644		1 719	6
Finspång	Murklan 1	Norra Storängsvägen 38–40	1958	Bostad		164					3 556		3 720	13
Finspång	Ringugnen 1 & Lervagnen 1	Östermalmsvägen 36–44	1965	Bostad		386					8 641		9 027	33
Finspång	Soldaten 10	Bergslagsvägen 41–43	1970	Bostad		257	178				2 673		3 108	14
Finspång	Trasten 7	Kraftkärrsvägen 15–19	1956	Bostad							3 880		3 880	15
Finspång	Vinkelhaken 4	Bergslagsvägen 9	1969	Handel			3 586	255				16	3 857	15
Gotland	Soldaten 1	Volontärsgatan 1–226	1900	Bostad							3 315		3 315	32
Gotland	Vibble 1:457	Tvinnaregatan 1–263	1989	Bostad							7 741		7 741	51
Hjo	Norr 5:8	Karlsborgsvägen 8–36	1929	Bostad		1 000					2 270		3 270	11
Jönköping	Björnen 6	Tormenåsgatan 15	1991	Kontor		773					176		949	6
Jönköping	Hålan 6:2	Bågvägen 1–46	1900	Bostad							9 968		9 968	47
Jönköping	Lejoninnan 10	Nygatan 2–6	1965	Bostad							11 147		11 147	80
Jönköping	Mjälaryd 3:300	Mickels väg 10, 12, 13, 15	1900	Bostad							2 611	337	2 948	17
Jönköping	Tigern 7	Backgatan 2, 4	1900	Bostad							5 985		5 985	47
Köping	Disa 1	Torggatan 11 m fl	1894	Bostad				662			924		1 586	7
Köping	Fenja 10	Östra Långgatan 3 m fl	1965	Handel		1 473	2 073				1 169	578	5 293	16
Köping	Freja 3	Stora Gatan 6 A–B	1979	Bostad				416			1 324		1 740	8
Köping	Freja 11	Stora Gatan 8 m fl	1909	Bostad		124	876				1 612	69	2 681	11
Köping	Immanuel 2	Tunadalsgatan 28–34	1965	Bostad		120					11 131	273	11 524	45
Köping	Inga 1	Sankt Olofsgatan 52, 54, 56	1945	Bostad		177	97				2 271	179	2 724	12
Köping	Tunadal 6-8	Tunadalsgatan 6 m fl	1973	Bostad		330					8 226	990	9 546	46
Norrköping	Gärdet 1	Rågången 71, 73	1900	Bostad			491				4 609		5 100	33
Norrköping	Kullerstads-Åby 2:48	Bergslagsvägen 32	1962	Bostad		75	723				608		1 406	5
Norrköping	Kullerstads-Åby 3:7	Eskilsvägen 6	1954	Bostad				258			404		662	3
Norrköping	Lammet 2	Kungstorget 2 m fl	1948	Bostad		173	1 950				2 405	34	4 562	27
Norrköping	Lokatten 12	Hospitalgatan 9, 11 m fl	1992	Bostad		1 693	380				5 364	531	7 968	69
Norrköping	Planket 20	Bråddgatan 54	1983	Bostad							1 139		1 139	10
Norrköping	Planket 23	Plankgatan 46	1940	Bostad		25	60				940	600	1 625	9
Norrköping	Prinsen 18	Hospitalgatan 42–52 m fl	1967	Bostad			30				9 558	5	9 593	79
Norrköping	Sprutan 8	Gamla Rådstugugatan 52 m fl	1940	Bostad			346				1 318	92	1 756	13
Norrköping	Stenhuggaren 25	Sandgatan 28	1960	Bostad							2 914		2 914	23
Norrköping	Storgatan 10	Drottninggatan 10–12	1908	Bostad		484					1 213	688	2 385	14
Norrköping	Storgatan 9	Drottninggatan 14 m fl	1985	Bostad		252	355				5 968	231	6 806	58
Norrköping	Stävan 2	Rösgången 32	1959	Bostad	Ja						3 639		3 639	25
Norrköping	Tullhuset 1	Gamla Rådstugugatan 11 m fl	1907	Bostad			273				1 320		1 593	13
Tranås	Bågskytten 4	Grännavägen 21	1949	Bostad							478		478	2
Tranås	Bågskytten 5	Stjärngatan 13 A	1991	Bostad							500		500	3
Tranås	Falkberget 24	Mjölbyvägen 1 m fl	1969	Bostad							1 017	70	1 087	5
Tranås	Flundran 2	Granitgatan 2	1966	Övrigt									—	1
Tranås	Forellen 3	Beckhemsvägen 22–32	1972	Bostad							5 577	125	5 702	21
Tranås	Forellen 4	Beckhemsvägen 21 A–B	1900	Övrigt							150	250	400	—
Tranås	Forellen 5	Beckhemsvägen 14–20	1971	Bostad		348					6 019	10	6 377	22
Tranås	Gäddan 2	Beckhemsvägen 2 A–F	1966	Bostad							3 402		3 402	13
Tranås	Jupiter 17	Tingvägen 20 A–F m fl	1988	Bostad							476		476	2
Tranås	Kometen 10	Nämndemansgatan 6, 8	1944	Bostad							708		708	3
Tranås	Kullen 1	Västra vägen 7 A	1946	Bostad							670	34	704	3
Tranås	Laxen 2	Beckhemsvägen 4, 6, 8, 10	1967	Bostad		324					9 161	308	9 793	34
Tranås	Laxen 3	Beckhemsvägen 8	1973	Övrigt								575	575	1
Tranås	Lejonet 5	Sveagatan 4 A–E	1940	Bostad							1 279	35	1 314	7
Tranås	Lindkullen 11	Majorsgatan 18	1929	Bostad							814		814	3
Tranås	Lindkullen 12	Majorsgatan 20	1949	Bostad							943	128	1 071	4

Kommun	Fastighets- beteckning	Adress	Byggår	Fastighets- kategori	Tomt- rätt	Uthyrbar yta, kvm							Totalt	Taxerings- värde, Mkr
						Kontor	Handel	Industri/ Lager	Utbildning/ Vård	Hotell	Bostad	Övrigt		
forts. Region Öst														
Tranås	Lindkullen 13	Majorsgatan 22	1946	Bostad							999	10	1 009	4
Tranås	Nordstjärnan 7	Storgatan 38 m fl	1965	Bostad		265	966				1 504	216	2 951	11
Tranås	Norra Gyllenfors 9	Torget 3 m fl	1950	Bostad		369	4 938	30			5 658	35	11 030	59
Tranås	Oden 12	Storgatan 43	1992	Bostad		367	1 213				1 997	110	3 687	19
Tranås	Sutaren 2	Beckhemsvägen 12 A–I	1968	Bostad		496					2 752	551	3 799	13
Tranås	Södra Framnäs 20	Framnäsgratan 2 A–F	1984	Bostad							402		402	1
Tranås	Tigern 14	Götgatan 29, 31	1960	Bostad							736		736	3
Tranås	Tjädern 23	Framnäsgratan 1 A–K m fl	1983	Bostad							684		684	4
Tranås	Tornsvälan 3	Östra Järnvägsgatan 1, 3	1985	Bostad							2 073	10	2 083	11
Tranås	Västermalm 23	Storgatan 15, 17, 19, 21 m fl	1955	Bostad			2 560				2 913	1 181	6 654	25
Tranås	Öringen 1	Granitgatan 5, 7, 9	1971	Bostad							3 040		3 040	13
● Töreboda	Advokaten 1	Norra Torggatan 7	1985	Handel	Ja		1 286				842		2 128	7
● Töreboda	Byggmästaren 5	Norra Torggatan 10	1929/1992	Bostad			239				1 142		1 381	4
● Töreboda	Plåtslagaren 9	Stora Bergsgatan 4 A–B	1947–48/ 1992	Bostad							1 849		1 849	5
● Töreboda	Rönnen 11	Stora Bergsgatan 20 A–B	1957	Bostad		217					822		1 039	2
● Töreboda	Sotaren 12	Vadsbogatan 10 A–12 B	1947	Bostad							976		976	3
● Västerås	Fälthmössan 1/ Vapenrocken 1	Rönnbergagatan 1–39, 10–36	1963/1965	Bostad		486	105	38			33 525	2	34 156	193
● Västerås	Klockarkärleken 2	Rönnbergagatan 4–8	1962	Bostad				120			5 778		5 898	33
● Västerås	Rödsklinten 2	Bangatan 15–19	1957	Bostad		110	160	0			7 003		7 273	40
● Västerås	Vallmon 6	Bangatan 1 A–11 B	1968/1979	Bostad				32			13 914		13 946	78
● Ätvidaberg	Edberga 1	Åkervägen 5–7, Bondegatan 8	1966	Bostad		155		57			5 360		5 572	21
Totalt Öst						22 261	28 440	1 884			328 017	8 323	388 925	1 905
Region Norr														
Gävle	Holmsund 11:1 mfl	Korsnäsvägen 108 m fl	1958	Bostad							1 200	260	1 460	3
Gävle	Holmsund 7:6	Holmsundsvägen 7, 17–29	1900	Bostad							2 948		2 948	10
Gävle	Kastet 8:1, 12:1 m fl	Forskarvägen 27 m fl	1929	Bostad		1 271	104				12 467	1 781	15 623	45
Gävle	Lillhagen 5:3	Torkarvägen 2–14	1958	Bostad		0	0				2 871		2 871	10
Gävle	Norr 18:6	Nygatan 37–39 m fl	1900	Bostad		42	408				2 641	385	3 476	30
Gävle	Norr 27:2	Stora Esplanadgatan 9 m fl	1920	Bostad		127	480				2 185	40	2 832	23
Gävle	Söder 58:7	Södra Kungsgatan 44 m fl	1969	Bostad		289	941	252			2 004		3 486	23
Gävle	Sörby 10:9	Falkvägen 5 A–B	1994	Bostad							512		512	4
Karlstad	Anden 9	Åttkantslunden 1 A–B, 3 A–B	1983	Bostad							1 472	20	1 492	13
Karlstad	Braxen 34	Östra Kanalgratan 8 m fl	1944	Bostad			321				1 198	521	2 040	13
Karlstad	Druvan 1	Drottninggatan 22 m fl	1929	Bostad			459				1 443	681	2 583	30
Karlstad	Ekorren 9	Sandbäcksgatan 5 m fl	1929	Bostad		715	46				1 811		2 572	18
Karlstad	Furan 5	Gillbergsgatan 3 A–D	1951	Bostad			119				1 710		1 829	16
Karlstad	Furan 7	Jössegatan 3 A–B	1968	Bostad							925	97	1 022	9
Karlstad	Granatkastaren 4	Artillerigratan 1–5	1945	Bostad							748		748	6
Karlstad	Gruvan 12	Västra Kanalgratan 3	1991	Bostad			126				2 525		2 651	25
Karlstad	Gruvan 2	Östra Kyrkogatan 4	1929	Bostad							1 064	102	1 166	10
Karlstad	Grävlingen 3	Sundbergsgatan 20 m fl	1929	Bostad			138				1 030		1 168	10
Karlstad	Pilbågen 1	Sandelsgatan 2, 4, 6, 8	1942	Bostad							2 184		2 184	16
Karlstad	Registratorn 1	Norra Allén 26 A–B	1900	Bostad							502	56	558	4
Karlstad	Registratorn 8	Norra Allén 30 A–B	1900	Bostad							456	61	517	4
Karlstad	Registratorn 9	Norra Allén 28	1900	Bostad		100					466	29	595	4
Karlstad	Spiran 1-6	Lignellsgatan 1 m fl	1940	Bostad			95				4 456	59	4 610	40
Karlstad	Trätälja 11	Drottninggatan 37 m fl	1959	Bostad			259				4 567	35	4 861	42
Karlstad	Tusenskönan 1	Älvdalsgatan 8 A–C	1950	Bostad	Ja		69				1 288		1 357	12
Karlstad	Väduren 3	Rudsvägen 1 A–D	1942	Bostad							1 344	24	1 368	12
Sundsvall	Aeolus 1	Nybrogatan 19 m fl	1900	Bostad		89	501				872		1 462	8
Sundsvall	Bredsand 1:13	Appelbergsvägen 3		Övrigt									—	—
Sundsvall	Bredsand 1:14	Appelbergsvägen 4		Övrigt									—	—
Sundsvall	Bredsand 1:3 mfl	Appelbergsvägen 1 A–B	1900	Bostad							7 127	82	7 209	21
Sundsvall	Bredsand 1:4 mfl	Appelbergsvägen 14–18	1900	Bostad							4 479		4 479	12
Sundsvall	Dingersjö 28:27 mfl	Appelbergsvägen 26–32 m fl	1900	Bostad							9 464	50	9 514	27
Sundsvall	Dingersjö 3:131 m fl	Bergsvägen 3 A–J	1900	Bostad							20 176	5 077	25 253	52
Sundsvall	Dingersjö 3:135	Bergsvägen 1 m fl	1954	Övrigt			286					1 391	1 677	2
Sundsvall	Fliten 10	Skolhusallén 9	1900	Kontor		3 125						36	3 161	25
Sundsvall	Fliten 11	Rådhusgatan 39 A–B m fl	1900	Bostad		272					3 371		3 643	29
Sundsvall	Kvissle 2:53 & 2:43	Affärsgatan 26 A–D	1900	Bostad							1 468		1 468	3
Sundsvall	Kvissle 22:2 & 39:1	Affärsgatan 22–24 m fl	1900	Bostad		192	137				6 311	45	6 685	15
Sundsvall	Lagmannen 10	Esplanaden 18–22 m fl	1900	Bostad		757	240	70			3 980	1 099	6 146	32
Sundsvall	Nolby 1:48, 40:1, 1:108	Skolgatan 4	1900	Bostad		1 070					4 079	766	5 915	15
Sundsvall	Nolby 3:268	Brovägen 9	1900	Bostad							997		997	3
Sundsvall	Nolby 40:2	Affärsgatan 18 A–C	1900	Bostad			866				2 166	207	3 239	8
Sundsvall	Nolby 41:3 & 37:1	Affärsgatan 14 A–H, 16 A–N	1900	Bostad			1 006				5 328	43	6 377	16
Totalt Norr						8 049	6 601	322			125 835	12 947	153 754	700
Totalt Fastighets AB Balder						399 932	175 897	84 251	49 946	60 977	1 120 096	77 561	1 968 660	13 768

● Förvärv via Bovista under 2013.

Definitioner

FINANSIELLA

Avkastning eget kapital, stamaktie, %

Resultat efter skatt reducerat med preferensaktieutdelning för perioden i förhållande till genomsnittligt eget kapital efter avräkning av preferenskapitalet. Vid delårsbokslut har resultatet omräknats till helårsbasis, med undantag för värdeförändringar, utan hänsyn till säsongvariationer som normalt uppstår i verksamheten.

Avkastning totalt kapital, %

Resultat före skatt med tillägg av finansnetto i förhållande till genomsnittlig balansomslutning. Vid delårsbokslut har resultatet omräknats till helårsbasis, med undantag för värdeförändringar, utan hänsyn till säsongvariationer som normalt uppstår i verksamheten.

Belåningsgrad, %

Räntebärande skulder vid periodens utgång i förhållande till totala tillgångar vid periodens utgång.

Belåningsgrad fastigheter, %

Räntebärande skulder med direkt eller indirekt pant i fastigheter i förhållande till fastigheternas verkliga värde.

Förvaltningsresultat före skatt, Mkr

Resultat före skatt med återläggning av värdeförändringar och övriga intäkter/kostnader. Återläggning sker även av värdeförändringar och skatt i andel i resultat från intressebolag.

Risikfri ränta

Årsgenomsnitt av en femårig statsobligation.

Räntetäckningsgrad, ggr

Resultat före skatt med återläggning av finansnetto, värdeförändringar samt värdeförändringar och skatt i andel i resultat från intressebolag, i förhållande till finansnettot.

Skuldsättningsgrad, ggr

Räntebärande skulder i förhållande till eget kapital.

Soliditet, %

Eget kapital inklusive innehav utan bestämmande inflytande i förhållande till balansomslutningen vid periodens slut.

AKTIERELATERADE

Eget kapital per stamaktie, kr

Eget kapital efter avräkning av preferenskapitalet i förhållande till antalet utestående stamaktier vid periodens slut.

Eget kapital per preferensaktie, kr

Eget kapital per preferensaktie motsvarar preferensaktiens genomsnittliga emissionskurs om 287,70 kr per aktie.

Förvaltningsresultat per stamaktie, kr

Förvaltningsresultatet reducerat med preferensaktieutdelning för perioden i förhållande till genomsnittligt antal utestående stamaktier.

Genomsnittligt antal aktier

Antal utestående aktier vid periodens början, justerat med antal aktier som emitterats under perioden viktat med antal dagar som aktierna varit utestående i förhållande till totalt antal dagar under perioden.

Preferenskapital, kr

Preferenskapital uppgår till genomsnittlig emissionskurs om 287,70 kr per preferensaktie.

Substansvärde per stamaktie (EPRA NAV), kr

Eget kapital per stamaktie med återläggning av räntederivat och uppskjuten skatt enligt balansräkning.

Resultat efter skatt per stamaktie, kr

Resultat hänförligt till genomsnittligt antal stamaktier efter att hänsyn tagits till preferensaktieutdelning för perioden.

FASTIGHETSRELATERADE

Direktavkastning, %

Beräknat driftsöverskott på årsbasis i förhållande till fastigheternas verkliga värde vid periodens slut.

Driftsöverskott, Mkr

Hyresintäkter reducerade med fastighetskostnader.

Ekonomisk uthyrningsgrad, %

Kontrakterad hyra för hyresavtal vilka löper vid periodens slut i förhållande till hyresvärde.

Fastighetskategori

Klassas efter fastighetens huvudsakliga användning. Fördelningen görs på kontor, handel, bostäder samt övriga fastigheter. Övriga fastigheter innefattar hotell, utbildning, vård, industri/lager samt blandfastigheter. Den typ av användning som svarar för den största andelen avgör fastighetskategori.

Fastighetskostnader, Mkr

I posten ingår direkta fastighetskostnader, såsom kostnader för drift, media, underhåll, tomträttsavgäld och fastighetsskatt.

Hyresvärde, Mkr

Kontrakterad hyra samt bedömd marknadshyra för vakanta lokaler.

Överskottsgrad, %

Driftsöverskott i förhållande till hyresintäkter.

Kalendarium

Årsstämma	7 maj 2014
Delårsrapport jan–mars 2014	7 maj 2014
Delårsrapport jan–juni 2014	22 augusti 2014
Delårsrapport jan–sep 2014	4 november 2014
Delårsrapport jan–dec 2014	18 februari 2015

Fastighets AB Balder (publ) www.balder.se · info@balder.se · Org.nr 556525-6905

Huvudkontor Vasagatan 54 · Box 53 121 · 400 15 Göteborg · Tel 031-10 95 70 · Fax 031-10 95 99

Områdeskontor

Stockholm Drottninggatan 108 · 113 60 Stockholm · Tel 08-735 37 70 · Fax 08-735 37 79
Vårby Allé 14 · 143 40 Vårby · Tel 08-721 16 50 · Fax 08-710 22 70

Göteborg/Väst Wetterlinsgatan 11G · 521 34 Falköping · Tel 0515-145 15 · Fax 0515-71 12 18
Timmervägen 9A · 541 64 Skövde · Tel 0500-43 64 44 · Fax 0500-42 84 78
Vasagatan 54 · Box 53 121 · 400 15 Göteborg · Tel 031-10 95 70 · Fax 031-10 95 99

Öst Hospitalsgatan 11 · 602 27 Norrköping · Tel 011-15 88 90 · Fax 011-12 53 05
Kapellgatan 29A · 732 45 Arboga · Tel 0589-194 50 · Fax 0589-170 45
Rönnebergsgatan 10 · 723 46 Västerås · Tel 021-14 90 98 · Fax 021-83 08 38
Stora Allén 24–26 · Box 2025 · 612 02 Finspång · Tel 0122-393 90 · Fax 0122-103 41
Storgatan 51 · 573 32 Tranås · Tel 0140-654 80 · Fax 0140-530 35
Tunadalsgatan 6 · 731 31 Köping · Tel 0221-377 80 · Fax 0221-132 60

Öresund Esplanaden 15 · 265 34 Åstorp · Tel 042-569 40 · Fax 042-569 41
Stora Nygatan 29 · 211 37 Malmö · Tel 040-600 96 50 · Fax 040-600 96 64
Gustav Adolfs Torg 8 · 252 25 Helsingborg · Tel 042-17 21 30 · Fax 042-14 04 34

Norr Forskarvägen 27 · 804 23 Gävle · Tel 026-54 55 80 · Fax 026-51 92 20
Sandbäcksgatan 5 · 653 40 Karlstad · Tel 054-14 81 80 · Fax 054-15 42 55
Tallvägen 8 · 854 66 Sundsvall · Tel 060-55 47 10 · Fax 060-55 43 38

Uthyrning 020-151 151

Kundservice 0774-49 49 49