



Balders årsredovisning 2016

Människorna bakom Balder

Innehåll

3	Var, hur och varför
4	VD har ordet
6	Styrelsens ordförande har ordet
7	Flerårsöversikt
8	Balders utveckling
10	Vart ska vi och hur kommer vi dit?
12	Aktuell intjäningsförmåga
13	Aktien och ägarna
16	Våra kunder
18	Organisation och medarbetare
20	Hållbart företagande
24	Rum för affärssinnade sedan 1808
26	Fastighetsmarknaden
30	Tillsammans ska vi lyckas
32	Balders bostadsfastigheter
34	Balders kommersiella fastigheter
36	Transaktioner
39	Sato Oyj
40	Bovieran
42	Fastighets- och projektutveckling
45	Fastighetsvärdering
48	Finansiering
50	Intressebolag
53	Möjligheter och risker

Ekonomisk redovisning

57	Definitioner och kontaktpgifter
58	Koncernens rapport över finansiell ställning inklusive noterade intressebolag till marknadsvärde, koncernens rapport över förändringar i eget kapital och kalendarium
59	Förvaltningsberättelse

Koncernens rapport över

64	Totalresultat
65	Finansiell ställning
66	Förändringar i eget kapital
67	Kassaflödesanalys

Moderbolaget

68	Resultaträkning
69	Balansräkning
70	Förändringar i eget kapital
71	Kassaflödesanalys
72	Noter
94	Revisionsberättelse
97	Bolagsstyrning
103	Styrelse och revisor
104	Ledning
105	Fastighetsförteckning

Årsstämma

Årsstämman i Fastighets AB Balder (publ) äger rum den 11 maj 2017 kl 16.00 på Radisson Blu Scandinavia Hotel, Södra Hamngatan 59 i Göteborg.

Aktieägare som önskar delta i årsstämman ska vara införda i den av Euroclear Sweden AB förda aktieboken senast fredagen den 5 maj 2017, samt anmäla sitt deltagande per brev till Computershare AB, "Balders årsstämma 2017", Box 610, 182 16 Danderyd, per telefon 0771-24 64 00, eller via balder.se.

För den som önskar företrädas av ombud tillhandahåller vi fullmaktsformulär som finns tillgängligt på balder.se. Sista dag för anmälan är den 5 maj 2017 klockan 16.00.

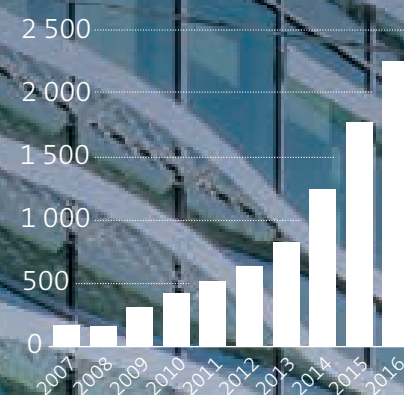
Vid anmälan ska aktieägare uppge namn, personnummer alternativt organisationsnummer, adress och telefonnummer samt registrerat aktieinnehav. Aktieägare som företräds genom ombud ska uppvisa skriftlig dagtecknad fullmakt, som på dagen för årsstämman inte får vara äldre än fem år. Den som företräder juridisk person ska uppvisa registreringsbevis eller motsvarande behörighetshandling utfärdad av 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 fredagen den 5 maj 2017.

Var, hur och varför

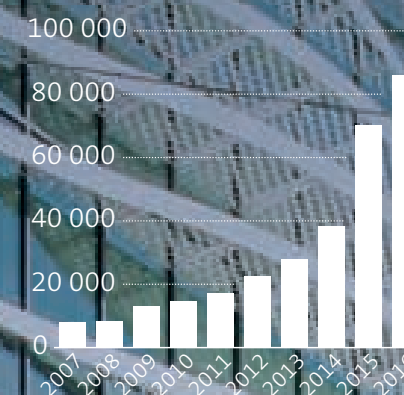
Balder äger, förvaltar och utvecklar bostäder, kommersiella fastigheter och hotell i Sverige, Danmark, Norge och Finland.

Balder skapar attraktiva och trygga områden för människor att bo i och där nya affärer kan utvecklas. Med egen personal på varje ort finns vi alltid nära våra hyresgäster. Vi vill i alla lägen vara en engagerad, nytänkande och långsiktig partner - oavsett om du är aktieägare, affärspartner eller hyresgäst.

Förvaltningsresultat, Mkr



Fastighetsvärde, Mkr



Uthyrbar yta, %



VD har ordet

2016 var ett positivt år då vi också, bortsett från ekonomiska nyckeltal, utvecklades positivt på många fronter. Balder investerar i flera länder, fastighetskategorier och projekt samt via hel- och deläggande.

Bästa aktieägare,

Förvaltningsresultatet per stamaktie ökade under året med 22 % och uppgick till 11,89 kr. För kvartal 4 blev motsvarande resultat 3,39 kr per stamaktie, en ökning med 28 % jämfört med samma period föregående år.

Substansvärdet per stamaktie ökade under året med 25 % till 198,45.

Aktuell intjäningsförmåga per stamaktie ökade 27 % från 10,64 till 13,52.

För vårt värdemässigt största intressebolag Collector ökade vinsten per aktie med 34 % och eget kapital per aktie ökade med 41 %.

Vi kan således konstatera att 2016 blev ett år med fina förbättringar i nyckeltalen per aktie för både Balder och Collector.

För den långsiktige aktieägaren är det över tid viktigast att ha en tro om hur den framtida intjäningen kommer utvecklas (självklart eller hur?) och att därefter ha en uppfattning av nuvärdet av framtida intjäning (s.k. diskonteringsfaktor). Små förändringar av dessa två nyckeltal ger dock stort utslag på värdet och både Balder och Collector är exempel på det under 2016.

Balders aktiekurs sjönk under året med 12 % trots att nyckeltalen per aktie förbättrades ca 25 %, med andra ord skulle aktiekursen varit ca 40 % högre 31 december 2016 om bedömningarna avseende intjäning och nuvärde varit likvärdiga med 31 december 2015.

För Collector noterades aktien 19 % lägre trots knappt ca 40 % bättre nyckeltal per aktie. Med samma bedömningar som föregående årsskifte skulle kursen således varit ca 70 % högre.

Att förväntningarna på aktiemarknaden kan variera så mycket skapar möjligheter för både lång- och kortsiktiga

investorare och jag tycker själv att det är fascinerande, intressant och roligt att följa förändringarna över åren.

med belåningsgrad (max 55 %). Dessa nyckeltal är självklart snarlika men allt oftare används nyckeltalet belåningsgrad

”Även finansieringsförutsättningarna känns gynnsamma och då vi nu har officiell rating breddas vår finansieringsbas ytterligare.

Operativt

2016 var ett år då vi också, bortsett från ekonomiska nyckeltal, utvecklades positivt på många fronter. Balder investerar i många länder, fastighetskategorier och projekt samt via hel- och deläggande. Jag tycker personligen att alla delar av bolaget förbättrades under 2016, vilket dessutom leder till fler möjligheter affärsmässigt.

Det är ett privilegium för mig att få jobba med Er alla!

2017 och framåt

Gissningsvis blir även 2017 ett år med bra efterfrågan på både lokaler och bostäder på våra marknader.

Även finansieringsförutsättningarna känns gynnsamma och då vi nu har officiell rating breddas vår finansieringsbas ytterligare.

Till våra finansiella mål har vi nu kompletterat soliditetmålet (min 35 %)

vilket gör att det är bra att förtydliga oss på den punkten.

Framtiden är ljus och trots stor konkurrens bland investorerna känner jag mig i vanlig ordning optimistisk avseende möjligheterna att över tid hitta rimligt bra investeringar.

Erik Selin

Verkställande direktör

”Jag tycker personligen att alla delar av bolaget förbättrades under 2016, vilket dessutom leder till fler affärsmöjligheter.”



Styrelsens ordförande har ordet

Dagens bostadsbrist visar på utmaningen för företag som Balder att tillsammans med berörda kommuner snabbare komma fram till byggstart av bostadsprojekt.

Sveriges befolkning växer snabbt och med den bristen på bostäder. Numera är vi över 10 miljoner invånare i vårt avlånga land. De senaste åren har ökningen gått fort. Medellivslängden ökar med 3,5 timme per dygn och det är en effekt av att fler lever längre. Antalet nyanlända har ökat de senaste åren och till dem kommer deras familjer.

Städer och inte minst storstäderna drar och lockar med sina stora utbud. Där finns jobben, stort nöjesutbud, platserna att synas på och affärerna att besöka. Det som inte finns är god tillgång till bostäder.

Ungdomar som vill flytta hemifrån, studenter som fått en eftersökt utbildningsplats, nyanlända som äntligen fått sitt uppehållstillstånd, äldre som vill lämna villan och flytta in till en mindre lägenhet centralt – alla letar de lägenhet.

Dagens bostadsbrist visar på utmaningen för företag som Balder att tillsammans med berörda kommuner snabbare komma fram till byggstart av

bostadsprojekt antingen det är i nya områden eller som komplettering i befintliga områden.

Efterfrågan på bostäder är naturligtvis störst i tillväxtområden som Stockholm, Göteborg och Malmö med kranskommuner. Det är en utmaning för Balder att hitta möjligheterna, få fram planbeslut och bygga nya bostäder för både yngre och äldre.

I många kommuner behöver dock planprocessen snabbas på och göras smidigare. Det tar idag alldeles för lång tid fram till att ett bygge kan påbörjas. Kanske skulle kommunledningarna kunna lita lite mer på seriösa företag och utnyttja deras vilja att bidra på ett konstruktivt sätt. Det skulle vara en möjlighet som måste mötas med en klok strategi, starkt engagemang från Balders sida, nära samarbete med aktuella kommuner och kompetenta samarbetspartners. Bolaget är berett att ta sitt ansvar för att få till fler bostäder.

Ägarnas uppdrag till bolaget är att skapa värde. Balders styrelse har till uppgift

att arbeta med koncernens långsiktiga utveckling, följa upp ledningens operativa verksamhet och försäkra sig om att det är ordning och reda i företaget.

Till styrelsens uppgifter hör också att driva på i arbetet med hållbar utveckling det vill säga frågor som rör exempelvis etik, mångfald och miljö. Ett annat viktigt frågeområde är riskbedömning när det gäller efterfrågan, vakanser, ränteutveckling m.m.

Balder har kompetenta och engagerade medarbetare som på ett bra sätt omsätter ledningens intentioner i den dagliga verksamheten, i det viktiga mötet med hyresgäster och med samarbetspartners. Detta tillsammans med en ledning som skickligt gör rätt affärer vid rätt tillfälle borgar för att Balder även fortsatt kommer att vara en stark aktör på fastighetsmarknaden.

Christina Rogestam

Styrelsens ordförande

Flerårsöversikt

Tillsammans med våra aktieägare, finansiärer, kunder, leverantörer och samhället i stort ser vi fram emot goda affärsmöjligheter många år framöver.

	2016	2015	2014	2013	2012	2011	2010	2009	2008	2007
Hyresintäkter, Mkr	5 373	2 711	2 525	1 884	1 701	1 466	1 333	854	633	678
Förvaltningsresultat före skatt, Mkr ¹⁾	2 265	1 780	1 275	854	691	516	417	315	174	179
Värdeförändringar fastigheter, Mkr	4 932	3 388	3 050	854	812	990	1 047	4	–201	642
Värdeförändringar räntederivat, Mkr	–114	227	–624	433	–71	–520	148	–23	–333	7
Årets resultat, Mkr ¹⁾	5 474	4 916	3 128	1 738	1 162	812	1 338	248	–388	785
Fastigheter redovisat värde, Mkr	86 177	68 456	37 382	27 532	22 278	17 556	14 389	12 669	7 086	6 758

Data per stamaktie, inklusive noterade intressebolag till marknadsvärde ²⁾

Genomsnittligt antal aktier, tusental	173 598	162 753	161 786	159 537	159 537	158 656	149 487	112 902	95 910	97 318
Årets resultat, kr	30,38	28,98	18,10	10,11	6,69	4,87	8,95	2,20	–4,04	8,07
Förvaltningsresultat före skatt, kr	11,89	9,71	6,64	4,57	3,73	3,00	2,79	2,79	1,81	1,84
Utestående antal aktier, tusental	180 000	172 397	162 397	159 537	159 537	159 537	149 487	149 487	94 458	97 318
Eget kapital, kr	157,63	128,03	70,10	52,14	42,15	35,57	31,13	22,19	19,63	23,49
Långsiktigt substansvärde (EPRA NAV), kr	198,49	159,14	86,33	60,50	50,37	41,84	32,89	22,16	20,95	22,33
Börskurs per bokslutsdag, kr	184,10	208,70	110,25	66,00	37,30	25,30	29,40	12,50	7,00	13,33
Börskurs förändring, %	–12	89	67	77	47	–14	135	79	–47	–22
Utdelning, kr	–	–	–	–	–	–	–	–	0,17	–

Data per preferensaktie

Börskurs vid årets slut, kr	323,30	312,00	350,00	336,00	303,00	267,00	–	–	–	–
Totalavkastning, %	10	–5	10	17	21	11	–	–	–	–
Utdelning, kr	20,00	20,00	20,00	20,00	20,00	20,00	–	–	–	–
Antal registrerade, tusental	10 000	10 000	10 000	10 000	6 000	4 000	–	–	–	–

Fastighetsrelaterade

Hyresvärde helår, kr/kvm	1 583	1 508	1 325	1 216	1 247	1 163	1 087	1 072	1 298	1 193
Hyresintäkter helår, kr/kvm	1 507	1 455	1 254	1 148	1 166	1 088	1 016	1 002	1 218	1 107
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	95	96	95	94	94	94	94	94	94	93
Överskottsgrad, %	68	72	70	68	68	68	66	69	70	70
Redovisat värde, kr/kvm	21 473	18 622	17 172	13 985	14 439	12 467	10 887	10 053	12 805	12 275
Antal förvaltningsfastigheter	1 220	1 177	486	498	432	433	432	419	122	121
Uthyrningsbar yta, tkvm	3 806	3 430	2 177	1 969	1 543	1 408	1 322	1 260	553	551

Finansiella nyckeltal, inklusive noterade intressebolag till marknadsvärde ²⁾

Avkastning eget kapital stamaktie, %	20,9	28,2	29,7	21,5	17,0	14,3	33,6	9,6	–18,7	41,5
Räntetäckningsgrad, ggr	3,7	5,1	3,4	2,9	2,4	2,1	2,1	2,1	1,6	1,7
Soliditet, %	38,3	37,8	35,5	37,3	34,8	35,2	30,9	24,1	23,3	30,1
Skuldsättningsgrad, ggr	1,3	1,4	1,6	1,5	1,7	1,6	2,1	2,9	3,0	2,2
Belåningsgrad, %	50,0	51,6	54,6	53,3	57,3	56,0	62,3	68,9	69,4	66,5

EPRA nyckeltal

EPRA NAV (Långsiktigt substansvärde), Mkr	35 728	27 436	14 019							
EPRA NAV, kr per aktie	198,49	159,14	86,33							
EPRA Vacancy rate (Vakansgrad)	5	4	5							

1) Hänförligt till moderbolagets aktieägare.

2) Noterade intressebolag till marknadsvärde avser Collector AB (publ) och Brinova Fastigheter AB (publ). Nyckeltalen från och med 2015 har beräknats utifrån noterade intressebolag till marknadsvärde.

Balders utveckling

Vi har hunnit med en väldigt spännande resa sedan starten 2005. Vår förhoppning är att kommande år blir minst lika spännande, lärorika och händelserika.

2005

Samma år som Balder bildas förvärvar bolaget 21 fastigheter.

2006

Parallellt med att Balder noteras på Stockholmsbörsen byggs organisationer upp i Stockholm, Göteborg och Malmö.

2009

Förutom att investera i sex stycken vindkraftverk förvärvar Balder hela Din Bostad Sverige AB.

2011

Vi förvärvar 25 handelsfastigheter från Catena AB till Fastighets AB Centur. 50 % av aktierna säljs till PEAB och gör Fastighets AB Centur till ett av våra intressebolag.

2012

Balder köper bostadsfastigheter i centrala Köpenhamn, i bostadsområdet Österbro.

2013

Balder förvärvar Bovista Invest AB, vilket ger bolaget 4 300 lägenheter till ett värde av ca 2 Mdkr.

2014

Balder köper 14 hotellfastigheter. Våra 28 hotell gör oss till en av Sveriges största hotellfastighetsägare.

2015

Balder köper 53 % av Sato vilket gör oss till ägare av 23 000 lägenheter i Finland till ett värde av ca 26 Mdkr.

2016

Balder fortsätter bredda fastighetsinnehavet i Norden och förvärvar sin första fastighet i Norge. I Sverige förvärvar Balder en portfölj med handelsfastigheter till ett värde av 4,2 Mdkr, från Anders Hedin Invest AB.

Vart ska vi och hur kommer vi dit?

Balders affärsidé är att med lokal förankring förvärva, utveckla och förvalta bostadsfastigheter och kommersiella fastigheter belägna på orter som växer och utvecklas positivt.

Strategi

Balder skapar värden för ägarna, kunderna, medarbetarna och samhället. Detta gör Balder genom att:

- Möta och värna om kundens behov.
- Ha korta beslutsvägar.
- Noggrant välja kostnadseffektiva förvaltningslösningar.
- Hålla en hög aktivitetsnivå i alla led.
- Arbeta aktivt med att förvärva fastigheter med utvecklingspotential.
- Skapa tillväxt genom att investera och utveckla fastigheter.
- Effektivisera och rationalisera fastighetsförvaltningen.
- Vara en långsiktig ägare som baserar verksamheten på stabila kassaflöden och nöjda kunder.

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 %, räntetäckningsgraden lägst 2,0 gånger samt belåningsgraden högst 55 %.

Operativa mål

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



Aktuell intjäningsförmåga

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

I tabellen nedan presenterar Balder sin 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-, valuta- eller ränteförändring.

Balders resultaträkning påverkas dess-

utom av värdeutvecklingen i fastighetsbeståndet samt kommande fastighetsförvärv och/eller fastighetsförsäljningar. Ytterligare resultatpåverkande poster är värdeförändringar avseende derivat. Inget av detta 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 derivatinstrument. Skatten är beräknad efter den vid var tid gällande skattesatsen.

Aktuell intjäningsförmåga på tolv månadersbasis Mkr	2016 31 dec	2015 31 dec	2014 31 dec	2013 31 dec	2012 31 dec	2011 31 dec
Hyresintäkter	5 800	5 045	2 730	2 260	1 800	1 530
Fastighetskostnader	-1 695	-1 635	-800	-735	-560	-465
Driftsöverskott	4 105	3 410	1 930	1 525	1 240	1 065
Förvaltnings- och administrationskostnader	-490	-425	-165	-165	-120	-105
Förvaltningsresultat från intressebolag	505	340	220	170	120	90
Rörelseresultat	4 120	3 325	1 985	1 530	1 240	1 050
Finansnetto	-1 040	-880	-585	-535	-495	-445
Avgår innehav utan bestämmande inflytande	-445	-410	-	-	-	-
Förvaltningsresultat	2 635	2 035	1 400	995	745	605
Skatt	-570	-439	-308	-219	-164	-159
Resultat efter skatt	2 065	1 596	1 092	776	581	446
Resultat efter skatt hänförligt till						
Stamaktieägare	1 865	1 396	892	576	461	366
Preferensaktieägare	200	200	200	200	120	80
Förvaltningsresultat per stamaktie, kr	13,52	10,64	7,39	4,99	3,92	3,29

Aktien och ägarna

Balder har två olika aktieslag noterade på Nasdaq Stockholm, Large Cap; dels en stamaktie av serie B, dels en preferensaktie.

Bolagets samlade börsvärde per den 31 december uppgick till 36 371 Mkr (39 099) och bolaget hade vid årsskiftet ca 22 000 aktieägare (17 200). Balder genomförde under september en riktad kontant nyemission om 3 000 633 stamaktier av serie B, vilket inbringade ca 681 Mkr efter emissionskostnader. Tecknare i emissionen var ett stort antal svenska och utländska investerare av institutionell karaktär. För befintliga stamaktieägare innebar emissionen en utspädningsseffekt om 1,7 % på kapitalet.

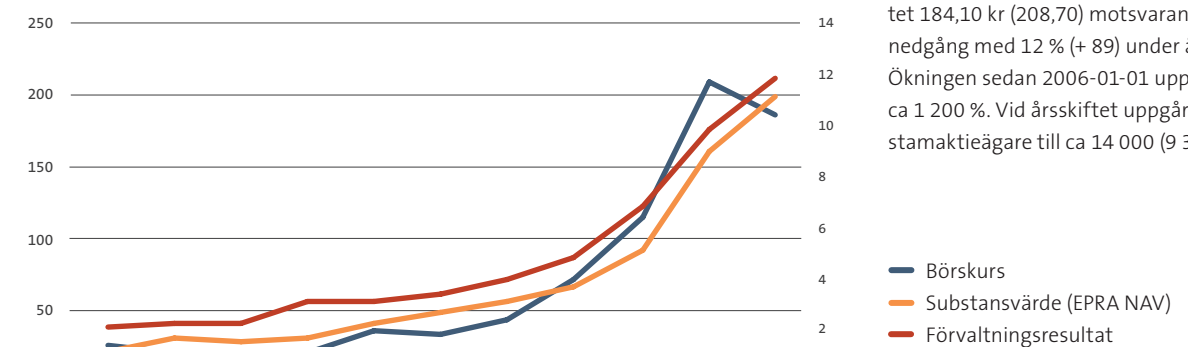
Under slutet av 2016 genomfördes dessutom en kvittningsemission om 4 602 515 stamaktier av serie B, vilket inbringade 1 099 Mkr efter emissionskostnader. Kvittningsemissionen genomfördes i samband med förvärv av samtliga fastigheter i koncernen I.A Hedin Fastighet AB från Anders Hedin Invest AB. Emissionen innebar en utspädningsseffekt om ca 2,6 % på kapitalet till befintliga stamaktieägare i Balder. Genom kvittningsemissionen blev Anders Hedin Invest AB en av de största ägarna i

Balder, med 2,6 % av kapitalet och 1,7 % av antalet röster. Efter emissionerna och per den 31 december uppgick aktiekapitalet i Balder till 190 000 000 kr fördelat på 190 000 000 aktier. Varje aktie har ett kvotvärde om 1,00 kr, varav 11 229 432 av serie A, 168 770 568 av serie B och 10 000 000 preferensaktier. Balder har inga återköpta stamaktier, vilket betyder att totalt antal utestående stamaktier uppgår till 180 000 000. Varje aktie av serie A berättigar till en röst och varje aktie av serie B och preferensaktien berättigar till en tiondels röst.

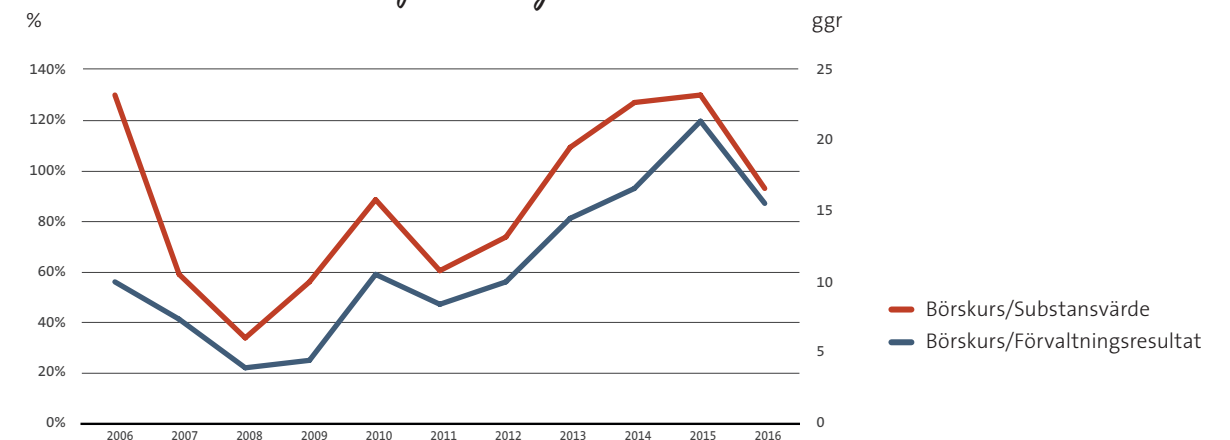
Stamaktiens utveckling

Kursen på stamaktien var vid årsskiftet 184,10 kr (208,70) motsvarande en nedgång med 12 % (+ 89) under året. Ökningen sedan 2006-01-01 uppgår till ca 1 200 %. Vid årsskiftet uppgår antalet stamaktieägare till ca 14 000 (9 300).

Utveckling börskurs, substansvärde och förvaltningsresultat SEK/aktie



Börskurs/substansvärde & förvaltningsresultat





Under året har 90,2 miljoner stamaktier omsatts, vilket motsvarar i genomsnitt 357 000 aktier per handelsdag (270 000) eller 74 Mkr (40) baserat på snittkursen under året. Omsättningen motsvarar en årlig omsättningshastighet om 52 % (42) och om Erik Selin Fastigheter AB:s aktier exkluderas överstiger årsomsättningen 83 % (70) av utestående stamaktier. Andelen utlandsägda aktier uppgår till 20,0 % (22,1).

Tillväxt eget kapital

Eget kapital per stamaktie (beaktat intressebolag till marknadsvärde) uppgick per den 31 december till 157,63 kr (128,03) motsvarande en ökning om 23 % (83) under året. Substansvärdet per stamaktie (EPRA NAV) har under samma period ökat med 25 % (84) till 198,49 kr (159,14). Skillnaden mellan eget kapital och substansvärde är att i substansvärde återläggs derivat, nettot av uppskjuten skatteskuld och uppskjuten skattefordran. De senaste tio åren har substansvärdet ökat med i genomsnitt 34 % per år (35). Förhållandet mellan börskursen och substansvärdet är per årsskiftet 93 % (131). Förvaltningsresultatet före skatt hänförligt till moderbolagets aktieägare uppgick till 2 265 Mkr (1 780), vilket mot-

svarar en ökning om 27 % (40) jämfört med föregående år. De senaste tio åren har förvaltningsresultatet ökat med i genomsnitt 32 % per år (33). Förvaltningsresultatet per stamaktie ökade med 22 % (46) och har de senaste tio åren ökat med 23 % (23) i genomsnitt.

Preferensaktiens utveckling

Kursen på preferensaktien var vid årsskiftet 323,30 kr (312,00), vilket motsvarar en årlig totalavkastning inklusive utdelning om 10,0 %. Antalet aktieägare uppgick till ca 9 300 (8 700) och under året har 3,3 miljoner aktier (3,3) omsatts motsvarande drygt 13 000 aktier per handelsdag (13 000) motsvarande ca 4,2 Mkr (4,5), baserat på årets genomsnittliga börskurs. Årsomsättningen i preferensaktien motsvarar 33 % (33) 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 %.

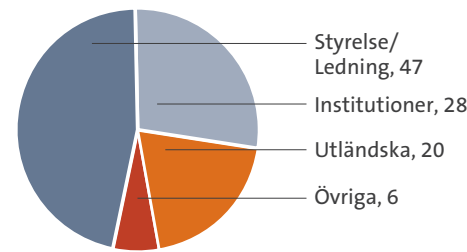
Utdelningspolicy stamaktieägare

Balders målsättning är att skapa den bästa totalavkastningen för aktieägarna. Vi tror att vi gör det genom att återinvestera vinsterna i verksamheten för att skapa ytterligare tillväxt. Utdelningen kommer därför bli låg eller utebli under de närmaste åren. Balder kommer istället fortsätta att investera i befintliga fastigheter, nybyggnation samt förvärv av nya fastigheter. Styrelsen föreslår till årsstämman att ingen utdelning på stamaktien ska lämnas för räkenskapsåret 2016.

Aktieägare

Huvudägare i Fastighets AB Balder är Erik Selin Fastigheter AB som äger 34,5 % av kapitalet och 48,2 % av rösterna. Övriga större ägare är Arvid Svensson Invest AB och Swedbank Robur fonder. Vid utgången av 2016 uppgår det totala antalet aktieägare till ca 22 000 (17 200). Efter de två emissionerna som genomförts under 2016 innehas 47 % (49) av stamaktiekapital av styrelse och ledning.

Ägarfördelning stamaktier, %



Analytiker som följer Balder:

Albin Sandberg, Handelsbanken
Erik Granström, Carnegie
Tobias Kaj, ABG Sundal Collier
Jan Ihrfelt, Swedbank
Johan Edberg, Pareto
Henrik Dahlgren, Danske Bank
Niclas Höglund, Nordea
Svante Krokfors, SEB

Balderaktiens utveckling

	2016	2015	2014	2013	2012	2011	2010	2009	2008	2007
Data per stamaktie, inklusive noterade intressebolag till marknadsvärde ¹⁾										
Börskurs vid årets slut, kr	184,10	208,70	110,25	66,00	37,30	25,30	29,40	12,50	7,00	13,33
Förvaltningsresultat före skatt, kr	11,89	9,71	6,64	4,57	3,73	3,00	2,79	2,79	1,81	1,84
Resultat efter skatt, kr	30,38	28,98	18,10	10,11	6,69	4,87	8,95	2,20	-4,04	8,07
Eget kapital, kr	157,63	128,03	70,10	52,14	42,15	35,57	31,13	22,19	19,63	23,49
Långsiktigt substansvärde (EPRA NAV), kr	198,49	159,14	86,33	60,50	50,37	41,83	32,89	22,16	20,95	22,33
Totalavkastning, %	-12	89	67	77	47	-14	135	79	-46	-22
Utdelning, kr	-	-	-	-	-	-	-	-	0,17	-
Registrerade antal aktier, tusental	180 000	172 397	162 397	162 397	162 397	162 397	152 347	152 347	97 318	97 318
Utestående antal aktier, tusental	180 000	172 397	162 397	159 537	159 537	159 537	149 487	149 487	94 458	97 318
Data per preferensaktie										
Börskurs vid årets slut, kr	323,30	312,00	350,00	336,00	303,00	267,00	-	-	-	-
Totalavkastning, %	10	-5	10	17	21	11	-	-	-	-
Utdelning, kr	20,00	20,00	20,00	20,00	20,00	20,00	-	-	-	-
Registrerade antal aktier, tusental	10 000	10 000	10 000	10 000	6 000	4 000	-	-	-	-
Börsvärde										
Börsvärde, Mkr	36 371	39 099	21 404	13 889	7 800	5 104	1 395	1 869	661	1 298

1) Noterade intressebolag till marknadsvärde avser Collector AB (publ) och Brinova Fastigheter AB (publ). Nyckeltalen från och med 2015 har beräknats utifrån noterade intressebolags marknadsvärde.

Ägarförteckning 2016-12-31

Ägare	A-stamaktier	B-stamaktier	Preferensaktier	Totalt antal aktier	Kapital, %	Röster, %
Erik Selin med bolag	8 309 328	57 210 900	500	65 520 728	34,5	48,2
Arvid Svensson Invest AB	2 915 892	13 542 540	-	16 458 432	8,7	14,7
Swedbank Robur fonder	-	11 707 995	-	11 707 995	6,2	4,0
Länsförsäkringar fondförvaltning AB	-	7 571 909	-	7 571 909	4,0	2,6
JPM Chase	-	6 671 346	80 781	6 752 127	3,6	2,3
Handelsbanken Fonder AB	-	6 343 346	-	6 343 346	3,3	2,2
Anders Hedin Invest AB	-	5 000 000	-	5 000 000	2,6	1,7
SEB Investment Management	-	3 304 313	-	3 304 313	1,7	1,1
Lannebo fonder	-	2 950 000	-	2 950 000	1,6	1,0
CBNY Norges Bank	-	2 614 143	-	2 614 143	1,4	0,9
Övriga	4 212	51 854 076	9 918 719	61 777 007	32,5	21,2
Totalt	11 229 432	168 770 568	10 000 000	190 000 000	100	100

Våra kunder

Lokal förvaltning

Balders affärsområden utgörs av regionerna Helsingfors, Stockholm, Göteborg, Öresund, Öst och Norr och består av 17 områden. I varje region sköts förvaltningen av egen personal som ansvarar för uthyrning, drift, miljö och skötsel.

Balders egen förvaltningsorganisation 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.

Nöjda kunder, år efter år

Balder arbetar aktivt för att skapa och bibehålla nöjda kunder. Vi erbjuder en tydlig kundnära och kundorienterad förvaltning med fokus på kundens önskemål. Vi genomför löpande kundundersökningar för att mäta vårt NKI (Nöjd Kund Index).

Under hösten 2016 genomförde Balder sin fjärde NKI-undersökning avseende Sverige tillsammans med AktivBo. Enkäten skickades till hälften av bolagets bostadshyresgäster och samtliga lokalhyresgäster (ca 9 000 hyresgäster totalt).

I samtliga mätningar som genomförts sedan 2011 har Balders kundnöjdhet stadigt förbättrats. Årets höjning kvalificerade oss för tredje gången till nominering för branschens stora NKI-pris "Kundkristallen". Vår nominering är i kategorin "Högsta höjning serviceindex" för fastighetsbolag med fler än 9 000 bostäder.

Värdefullt beslutsunderlag

Resultatet av våra undersökningar använder vi som beslutsunderlag i organisationen, vilket ger ökat värde för kunderna, bolaget och samhället.

Balders grundfilosofi, långsiktigt ägande, relationsbyggande förvaltning och lokal förankring, ger en mycket bra respons från våra hyresgäster. Trots Balders geografiska spridning skiljer det sig endast några procentenheter mellan hyresgästernas svar.

Våra hyresgäster anser att Balder är väldigt tillgängliga och lätta att nå. Över 90 % av våra kunder är mycket nöjda med tillgängligheten per mail, telefon och med möjligheten till ett personligt besök.

Personalen är lätt att känna igen och Balder får ett särskilt högt resultat när det kommer till bemötande.

Avfallshantering och verksamhetens möjlighet till källsortering fortsätter att vara en fråga som starkt efterfrågas av våra hyresgäster och där finns en förbättringspotential.

Balders satsning på rutiner för information sedan förra mätningen har gett mycket goda resultat och våra hyresgäster anser sig vara mycket nöjda med informationen från bolaget.

Personlig ärendehantering

Kundservice är en viktig funktion inom Balder. Här värnar vi om kontakten med kunderna så att eventuella fel och brister ska kunna upptäckas i ett tidigt skede.

Långsiktiga hyreskontrakt

Balder bedömer att risken för en plötslig försämring avseende hyresintäkterna är låg beroende på kontraktstrukturen. En bra fördelning mellan kommersiella fastigheter och bostadsfastigheter samt den geografiska spridningen minskar hyresriskerna. För att motverka minskade hyresintäkter och försämrade uthyrningsgrad eftersträvas långsiktiga relationer

med bolagets befintliga kunder.

Balders tio största kontrakt svarar för 5,6 % (6,1) av de totala hyresintäkterna och deras genomsnittliga kontraktstid uppgår till 11,8 år (11,1). Inget enskilt kontrakt står för mer än 0,8 % (0,9) av Balders totala hyresintäkter och ingen enskild kund står för mer än 4,0 % (2,7) av de totala hyresintäkterna. Den genomsnittliga kontraktstiden för den totala kommersiella portföljen uppgår till 7,1 år (6,3).

I tabellen nedan redovisas hyreskontraktstrukturen per 31 december 2016 varvid kontrakt som sagts upp per detta datum, där avflyttning kommer eller bedöms komma att ske, redovisas som kontrakt med förfall inom ett år.

Balders 10 största kunder per 2016-12-31

- I.A. Hedin Bil
- ICA Sverige
- Kopparbergs Bryggerier
- Norska staten
- Profilhotels
- Scandic Hotels
- SCA Hygiene Products
- Stockholms stad
- Stureplansgruppen
- Winn Hotel Group

Hyreskontraktstruktur 2016-12-31

Förfallotidpunkt	Antal hyreskontrakt	Andel, %	Kontrakterad hyra, Mkr	Andel, %
2017	1 071	37	176	3
2018	694	24	237	4
2019	491	17	270	5
2020	329	11	222	4
2021–	329	11	1 095	19
Summa	2 914	100	2 000	34
Bostad ¹⁾	38 000		3 740	64
P-plats ¹⁾	5 879		17	0
Garage ¹⁾	4 529		43	1
Summa	51 322		5 800	100

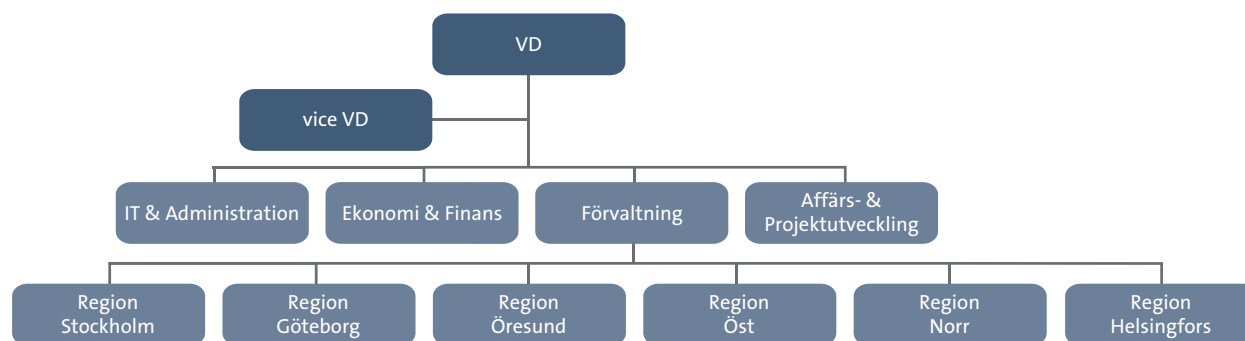
1) Löper normalt med en uppsägningstid om tre månader.



Skissbild Frölunda, Göteborg

Organisation och medarbetare

Det som kännetecknar våra medarbetare är en stark drivkraft att utvecklas i sitt arbete och ett intresse för att verka i en organisation som står för långsiktighet, entreprenörsanda och medkänsla.



Bolagets snabba utveckling beror bl.a. på att Balder har engagerade och kunniga medarbetare som genom laganda och samarbete skapar resultat. Vi tar vara på varandras styrkor och erfarenheter och sätter nya idéer för vidareutveckling av både verksamheten och personalen. Att vara del av Balder ställer höga krav men ger också goda möjligheter att utvecklas. Balder har korta beslutsvägar och en öppen atmosfär som främjar respekt och ärlighet. Vi har ett gemensamt ansvar för att skapa förtroende hos våra kunder och medarbetare.

Balder som arbetsgivare

Det som kännetecknar våra medarbetare är en stark drivkraft att utvecklas i sitt arbete och ett intresse för att verka i en organisation som står för långsiktighet, entreprenörsanda och medkänsla. Balder skapar arbetsglädje genom att personalen är delaktig i utvecklingen av sina arbetsuppgifter. Vi är stolta över att inte vara som andra. Det är genom våra medarbetares engagemang, kompetens och ut-

veckling som vi skapar en mångfaldskultur med trivsamt atmosfär. Bolaget erbjuder olika möjligheter för sina medarbetare att utvecklas i sina befintliga roller samt att kunna söka nya utmaningar internt.

Balders organisation

Balder är i ständig utveckling. Bolagets projektavdelningar för ny- och ombyggnation har vuxit under året och bidragit till bolagets fortsatta personalökning. Förvaltningsorganisationen utgjordes, exklusive Sato, den 31 december av 334 (315) medarbetare och är geografiskt indelad i regioner med lokalkontor på respektive ort som ansvarar för uthyrning, drift, miljö och förvaltning. För att stötta förvaltningen finns koncerngemensamma resurser, belägna dels i Malmö och dels vid huvudkontoret i Göteborg. Vid årsskiftet arbetade 37 (37) personer inom dessa stödfunktioner, exklusive Sato.

Balders samhällsengagemang

Balder fortsätter engagera sig i de områden där vi är verksamma. Vi vill vara en

delaktig och ansvarsfull samhällsaktör som kan bidra med både erfarenhet och resurser. I alla sammanhang arbetar vi aktivt för en trygg och trivsamt boendemiljö.

Balders värdeord

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 stödjer bolaget medarbetarnas idéer.

Enkelhet – raka vägen är oftast bäst. Medarbetarna hjälper varandra att utvecklas genom att sprida idéer inom organisationen.

Närhet – vi har korta beslutsvägar. Vi är närvarande och agerar med bästa tänkbara lokalkännedom. Närhet skapar trygghet för både våra medarbetare och kunder.

Personal	2016-12-31	2015-12-31
Antal anställda ¹⁾	546	522
– varav kvinnor ²⁾	255	234

1) Varav 175 (170) anställda i Sato.

2) Varav 121 (110) kvinnor i Sato.



”Jag arbetar som Affärs- & Projektutvecklare på Balder och ansvarar för den grupp som jobbar med Balders projektutveckling och nyproduktion i Göteborgsregionen. Det roligaste i mitt arbete är att få vara med och utveckla Göteborg. Att skapa nya attraktiva stadsdelar med bostäder för människor att leva sina liv i och nya byggnader och lokaler för folk att jobba eller driva sina företag i.

Den positiva stämningen på Balder och i gruppen och den fantastiskt fina projektportföljen gör att jag har Göteborgs bästa jobb, om man gillar projektutveckling och det gör jag.

Det mesta är möjligt på Balder och det dyker ständigt upp nya affärer och nya spännande projektidéer.”

Erik Lavehall, Affärs- & Projektutvecklare på Balder



Hållbart företagande

Balder strävar efter att vara en långsiktig ägare som tar ansvar genom att vi växer och utvecklas i enlighet med vårt hållbarhetsarbete. Varje dag i varje process arbetar vi för att förbättra våra arbetssätt och därigenom minska miljöbelastningen från vår verksamhet.

Vår ambition är också att bygga ett företag som skapar värden för ägarna, kunderna, medarbetarna och samhället. Därför är socialt ansvar en naturlig del av Balders dagliga arbete.

Engagemang föder goda initiativ

Arbete, utbildning och bostad är tre grundläggande faktorer som ökar människors känsla av delaktighet och inkludering i samhället. Detta skapar i sin tur positiva värden för individen, för oss som fastighetsägare och för samhället i stort. Därför engagerar vi oss lokalt i våra fastighetsområden. Ett exempel på hur Balders engagemang lett till ett av våra viktiga initiativ är det s.k. Bergsjöinitiativet.

Bergsjöinitiativet

Balder äger drygt 800 lägenheter i stadsdelen Bergsjön i Göteborg. Många invånare i Bergsjön saknar nätverk inom näringslivet och här finns också en hög arbetslöshet. Under 2014 startade Balder Bergsjöpoolen, ett initiativ som innebar att Balder anställde unga vuxna i närområdet för att arbeta med enklare fastighetsskötsel. Projektet var framgångsrikt och Balder anställde ytterligare 16 personer under 2015. Genom arbetet i Bergsjöpoolen fick många av de anställda arbetslivserfarenhet och en referens som förenklade det framtida arbetssökandet. Av 16 personer i Bergsjöpoolen gick under 2016 nio personer vidare och fick annat jobb och två av dem fick fast anställning hos Balder. När beslut skulle tas för Bergsjöpoolen 2016/2017 frågade vi oss hur Balder skulle kunna bidra till att ännu fler personer i området skulle komma i arbete. Svaret blev Bergsjöinitiativet – en satsning som syftar till att tillgängliggöra nätverk och kontakter till arbetslivet.

Satsningen ska dessutom göra det enklare för arbetstagare och arbetsgivare att hitta varandra.

Långsiktighet

Balder strävar efter att vara en långsiktig ägare som baserar verksamheten på stabila kassaflöden och nöjda kunder. Därför ställer vi krav på oss själva, men också på våra affärspartners. Vår verksamhet ska utstråla ärlighet och trovärdighet. Vi ska analysera våra beslut noggrant för att kunna stå för dem och vi ska inte skaffa oss förmåner genom vår position. Vi konkurrensutsätter alla större inköp och gör centrala upphandlingar för att få bättre kontroll på våra leverantörer och hela inköpskedjan. Lika viktigt som det är för oss att vi hanterar våra affärsrelationer med trovärdighet och ärlighet är det att våra affärspartners respekterar och levererar samma sak till oss.

Balder satsar på nyproduktion

Ett av Balders ledord är hållbarhet. Därför är det viktigt för oss att vara delaktiga i hela kedjan från idé till färdigt projekt.

Balder arbetar idag aktivt med utveckling av bostadsprojekt. Ett av våra ledord är hållbarhet, därför är det viktigt för Balder att kontrollera hela kedjan från idé till färdigt projekt. Med stort engagemang och gedigen kunskap vill Balder skapa moderna, attraktiva och prisvärda bostäder i levande och trygga bostadsområden. Vår ambition är att vara en långsiktig aktör inom stads- och fastighetsutveckling i Norden.

Balders bostadsprojekt är till stor del planerade i områden där vi idag äger befintliga fastigheter. Innan spaden sätts i marken för vi dialog med befintliga hyresgäster, kommun och kringboende för att ta reda på vad som upplevs positivt men också mindre positivt i bostadsområdet. Är gångvägarna i området trygga eller behövs ytterligare belysning kring vissa stråk? Finns i dagsläget goda kommunikationer? Saknas någon service i området idag? Detta är exempel på frågor som vi ställer i syfte att förbättra detaljplaner och skapa så trygga och trivsamma bostadsområden som möjligt.

Balder tror att mångfald är viktigt för att skapa attraktiva och levande bostadsområden. Därför siktar vi även på att skapa bättre variation i våra bostadsområden, både när det kommer till boendeform och utformning av nya hus.

Vi vill skapa boende för fler och för att våra hyresgäster ska längta hem. Idag råder bostadsbrist i stora delar av vårt land. En egen bostad är ingen självklarhet men samtidigt en förutsättning för att du ska kunna leva ett

tryggt och självständigt liv. Därför ligger nyproduktion Balder varmt om hjärtat. Balder vill bygga hem för fler. Samhällsengagemang är en naturlig del av vårt arbete och ett sätt att bidra till en hållbar samhällsutveckling. Varje dag och i varje process strävar vi efter att minska miljöbelastningen, från det lilla i vardagen till det stora i större projekt. Så långt som möjligt ska vi alltid välja det miljömässigt bättre alternativet utan att göra avkall på kvalitén.

Vi engagerar oss i dessa frågor såväl lokalt som regionalt. För att lyckas med detta krävs ett stort engagemang bland våra medarbetare men även att vi samverkar med andra aktörer.



Balders miljöansvar

Balder engagerar sig för en hållbar samhällsutveckling såväl lokalt som regionalt och verkar för att människor ska trivas i och runt våra fastigheter.

Under året har regeringen beslutat att alla stora företag behöver upprätta en hållbarhetsrapport som ska beskriva bolagets arbete rörande miljö, sociala förhållanden, personal, mänskliga rättigheter och korruption. Kraven kommer ifrån ett EU-direktiv i syfte att göra arbetet med hållbarhet mer transparent och jämförbart mellan olika bolag.

Fastighets AB Balder räknas till de företag som från och med år 2017 behöver rapportera hållbarhet. Vi kommer att göra vår hållbarhetsrapport som en kombinerad del av vår årsredovisning.

Vi ser stora fördelar med att arbeta strategiskt med ekologiskt, ekonomiskt och socialt hållbarhetsarbete. Balder vill bidra till ett hållbart samhälle genom samhällsengagemang, en positiv miljöutveckling och genom att vara en ekonomiskt stabil aktör över tid. Balder engagerar sig för en hållbar samhällsutveckling såväl lokalt som regionalt och verkar för att människor ska trivas i och runt våra fastigheter. För att uppnå det krävs det engagerade medarbetare men också att vi samverkar med andra samhällsaktörer.

Energi

Balder hade under 2016 en målsättning att minska energiförbrukningen och utfallet blev 1,8 % lägre jämfört med 2015. Vi kommer att intensifiera detta arbete under 2017.

Balders 10 vindkraftverk har under året genererat 24,2 miljoner kWh vilket är 1,7 miljoner kWh mer än föregående år, motsvarande en ökning om 8 %.

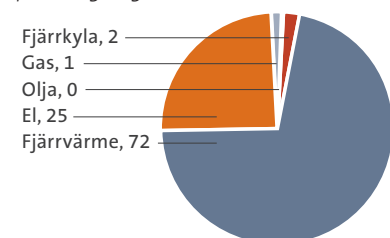
Ett mindre antal av våra fastigheter har fortfarande ett värmesystem som till viss del är baserat på fossila bränslen, vilka endast driftas när ordinarie värmesystem inte räcker till. Arbetet med att fasa ut dessa pågår och andra lösningar kommer

löpande att utvärderas och implementeras.

Fastighets AB Balder är enligt EU definierat som ett *stort bolag* och faller därför in under EU:s energieffektiviseringsdirektiv (2012/27/EU) och *Lagen om energikartläggning för stora företag* (Lag 2014:266). Fastighetsbranschen har identifierats som en av de största brukarna av energi. Tillsammans med servicebranschen står fastighetsbranschen för ca 40 % av Sveriges slutgiltiga energianvändning.

För att uppnå kraven har Balder valt ut 65 fastigheter om ca 480 000 kvm som ska energikartläggas under år 2017. Urvalet som har gjorts är baserat på geografisk placering, typ av byggnad och utifrån hur representativ byggnaden är utifrån resten av Balders bestånd. Fastigheterna är indelade i 12 olika kategorier. Inga fastigheter som byggts efter år 1995 har ingått i urvalet då potentialen för energireduktion är liten i jämförelse med vad som kan åstadkommas i äldre fastigheter. Energitkartläggningen kommer att generera en rapport per fastighet med underlag för vilka investeringar som är lämpliga samt kostnadsberäkningar för respektive åtgärd. Detta kommer sedan att användas som underlag för underhållsplaner och hur mål och handlingsplaner kommer att sättas framöver.

Total energiförbrukning per energislag, %



Miljö

Balder arbetar aktivt för att uppnå en *God bebyggd miljö*, vilket är ett av Sveriges 16 miljömål. En av indikatorerna för att uppnå målet avser arbetet med Radonhantering. Folkhälsomyndigheten har satt upp ett gränsvärde på högst 200 Bq/m³ i bostäder, skolor, förskolor och offentliga lokaler till år 2020. Balder har under året påbörjat arbetet med att mäta stora delar av beståndet. Fokus ligger på bostadsfastigheter samt lokaler för vård och utbildning. Under vinterhalvåret 2016/2017 kommer vi att mäta ca 200 av våra fastigheter. Utifrån resultatet från mätningarna kommer vi att sätta samman åtgärdsplaner för de fastigheter där mätvärdet är högre än 200 Bq/m³.

Under året har Balder genom återvinning av avfall i våra fastigheter minskat våra utsläpp med ca 230 ton koldioxid, vilket motsvarar 460 charterresor med flyg mellan Sverige och Thailand. Balders mål har varit att de befintliga kommersiella fastigheterna ska ha en sorteringsgrad på >55 %, vilket för år 2016 hamnade på 74 % vilket är en ökning mot föregående år (58 %).

Under hösten har vi kontrakterat en ny entreprenör för avfallshantering i våra fastigheter. I och med bytet kommer alla soprum att ses över för att inventera vad som finns idag och vilka förbättringsmöjligheter som finns. Förhoppningen är att alla fraktioner ska kunna källsorteras i fastigheterna. Vid bytet kommer också all skyltning i soprummen förändras och information om fraktionerna att finnas på flera språk.

Systematiskt brandskydd

Som fastighetsägare ansvarar Balder för att våra fastigheter upprätthåller ett skäligt brandskydd enligt *Lagen om skydd*

mot olyckor (SFS 2003:778). Balder arbetar systematiskt med brandskydd (SBA). Vi har under våren 2016 startat detta arbete i hela landet, både gällande bostadsfastigheter och kommersiella fastigheter.

Arbetet inleddes med tecknandet av ett rikstäckande avtal med en leverantör som åtog sig att riskinventera och brandtekniskt inventera samtliga Balders fastigheter i Sverige.

Arbetet genererade en åtgärdslista för befintliga brister samt gav ett helhetsgrepp över de olika brandtekniska installationer som finns i våra fastigheter.

Inventeringarna startade i maj 2016

och var sammanställda och klara i december 2016. Under 2017 ska all information från arbetet uppdatera vårt interna fastighetsprogram för drift & underhåll där anläggningar och ronderingar hanteras och planeras.

För att få en högre brandsäkerhet i våra fastigheter har ett helt nytt ronderingskoncept, riktat mot brand, startats och kommer utföras med hjälp av vår egen personal.

För att dessa ronderingar och den allmänna kompetensen hos medarbetare ska hållas hög har vi under året utbildat samtliga som aktivt arbetar i våra fastig-

heter med brandskydd.

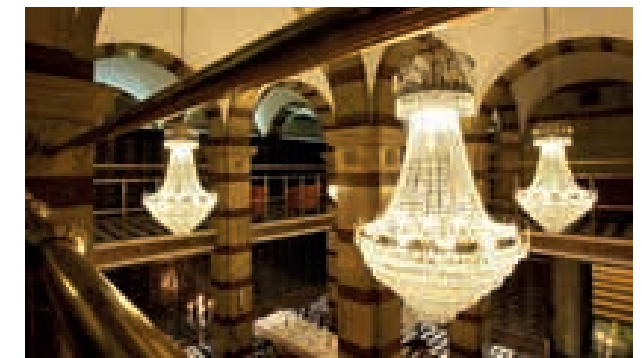
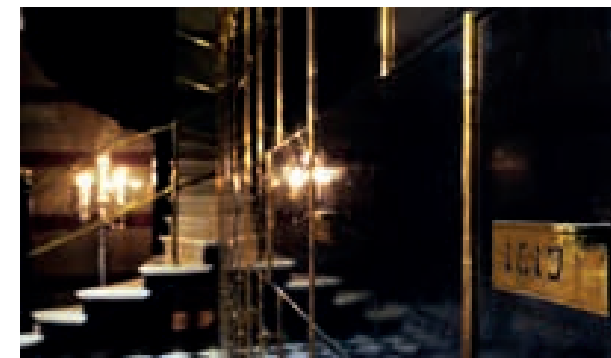
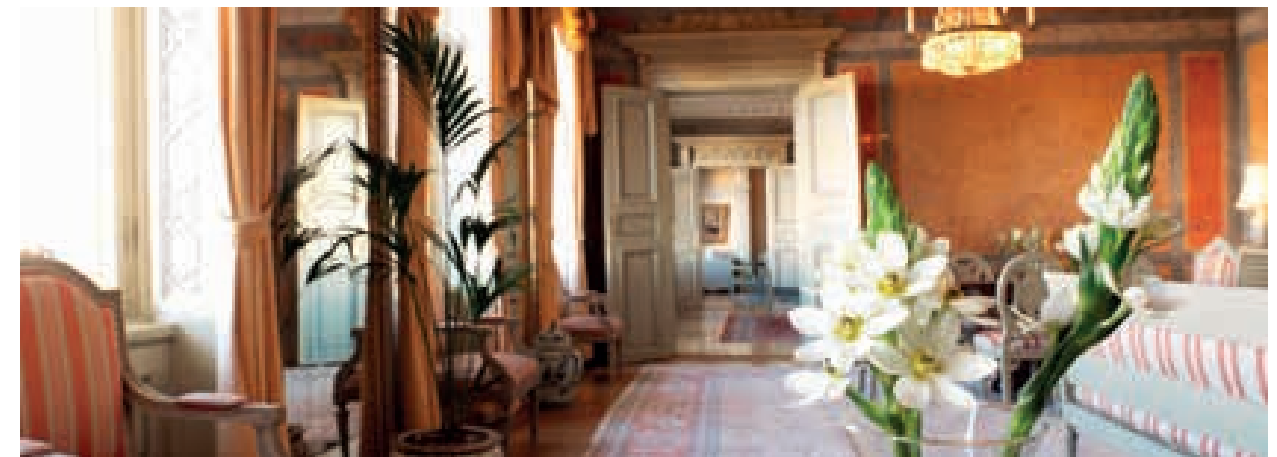
Vi har även tagit fram en ny brandskyddspolicy och skapat en ny brandskyddsorganisation.

Vilka mervärden skapar vårt systematiska brandskyddsarbete?

Vi går in i 2017 med en bättre kontroll över brandskyddet i våra fastigheter och med den vetskapen kan vi skapa bättre drift & underhållsrutiner för våra brandtekniska installationer, vilket medför ett högre personskydd för våra hyresgäster samt ett ökat skydd för våra fastigheter i stort.



Heden 47:3, Göteborg



Rum för affärssinnade sedan 1808

Det Chalmersska huset har varit bostadshus och bank, mötesplats och middagslokal. Byggnaden är en betydande del av Göteborgs historia och Balder är glada över att förvalta den del av byggnaden som inrymmer ett ståtligt bankvalv.

Handelsman och universitetsgrundare William Chalmers var en betydande man för staden Göteborg. Han var en duktig köpman som var intresserad av både vetenskap och konst. Under slutet av 1700-talet följde han med Svenska Ostindiska Companiet till Kina vilket ledde till framgångsrika handelsresor och i sin tur resulterade i att han blev direktör för bolaget. I sitt testamente avsatte han medel för att skapa en industriskola i Göteborg. Ett par år efter hans död grundades Chalmersska Slöjdskolan, idag

omdöpt till Chalmers tekniska högskola. Ett världskänt universitet som utbildat många uppfinnare, företagsledare, arkitekter och ingenjörer genom åren.

Det Chalmersska huset

År 1805 började William Chalmers bygga ett nytt bostadshus. Huset ritades av Göteborgs stadsarkitekt Carl Wilhelm Carlberg och inreddes dels med svensk-tillverkade möbler, dels med kinesiska inslag från Ostindiska Companiets handelsresor. Huset placerades strategiskt

nära hamnen, på Södra Hamngatan 11. William Chalmers flyttade in i sitt hus 1808, men hann bara bo där i 3 år innan han gick bort 1811.

Många kända göteborgare har bott i huset sedan dess. Bland andra industrimannen David Carnegie använde huset som lager, kontor och som bostäder för tjänstemän. Carnegies kompanjon Oscar Ekman flyttade in i huset 1849 och med kortare avbrott har familjen Ekman bott i huset fram till 1930.

Göteborgs allmänna bankvalv

Den 1 april 1864 öppnade Oscar Ekman med affärspartners bank i det Chalmersska huset. De döpte sitt företag till Skandinaviska Kreditaktiebolaget och köpte så småningom huset bredvid för att kunna uppföra Göteborgs första allmänna bankvalv. Här kunde allmänheten hyra fack för att förvara sina besparingar och dyrgripar, vilket var en uppskattad nymodighet. 1980 blev Chalmersska huset byggnadsminnesförklarat av Länsstyrelsen och 2006 återerbödade SEB Chalmersska huset till Chalmers tekniska högskola genom en donation.

Möten, middagar och affärer

Idag ägs resterande del av huset av Chalmers Fastigheter och huset är en mötesplats för konferenser, seminarier, workshops, representation, luncher och middagar. Här får nobelpristagare ett värdigt mottagande, här hålls doktorspromoveringar, styrelsemöten och banketter.

En guidning i huset ger en aning om den strålgång som fortfarande är påtaglig. Matsalar och salonger är inredda i tidstypiskt anda och på väggarna hänger tavlor av kända konstnärer.

Skandinaviska Kreditaktiebolaget flyttade från Chalmersska huset till

”Under senare delen av 1800-talet förvarade göteborgarna sina mest värdefulla ägodelar i det Chalmersska husets bankvalv. Än idag kan du känna valvets betydelse och historia, det gör fastigheten extra spännande att förvalta och bevara”.

Erik Selin, VD Balder

Antikhallarnas lokaler 1882. Balder äger och förvaltar bankvalvet sedan 2014 och vi är mycket stolta över att förvalta en sådan anrik byggnad. I samarbete med Chalmers Fastigheter som förvaltar resterande del av huset ser vi till att bevara en bit av Göteborgs historia.

Källor:

Heidi Holst, intendent, Chalmersska huset

<http://www.chalmersskahuset.se>

<https://www.chalmers.se/sv/om-chalmers/chalmersska-huset/Sidor/Chalmersska-huset.aspx>



Flygbild Stockholm

Fastighetsmarknaden

Lågräntemiljön fortsätter och gapet mellan fastigheters avkastning och låneräntan gör att investeringsklimatet för fastigheter fortfarande är oerhört gynnsamt och vi ser en fortsatt stark utveckling på svensk fastighetsmarknad.

Den svenska fastighetsmarknaden

2016 går till historien som ett rekordår för svensk fastighetsmarknad. Låga räntor har inneburit ett gynnsamt klimat för investeringar i fastigheter.

Det låga ränteläget samt avkastningsmöjligheterna som en fastighetsinvestering erbjuder, relativt andra tillgångslag, har inneburit att kapitalet flödat till fastighetssegmentet. Transaktionsvolymen summeras till rekordhöga 218 Mdkr (transaktioner >10 Mkr) och den andel som svenska investerare står för överstiger ensamt totalvolymen under det tidigare rekordåret 2006.

Nya skatteregler för avyttring av aktier i dotterbolag och paketering av fastigheter samt stämpel- och transaktionsskatt kan innebära att transaktionsvolymen blir lägre under 2017 än under 2016. Besked kring ny lagstiftning beräknas presenteras under mars månad 2017.

Enligt MSCI/IDP Svenskt Fastighetsindex uppgick totalavkastningen på fastighetsinvesteringar till ca 13,9 % under 2016. Värdeutvecklingen ökade från 8,7 % under 2015 till 9,1 % medan direktavkastningen uppvisade den lägsta nivån sedan 1990 och uppgick till 4,4 %. Högst totalav-

kastning uppvisade kontor med 16 %. Totalavkastningen för bostäder minskade och uppgick till 11,9 %. Direktinvesteringar i fastigheter uppvisade fortsatt en högre avkastning än aktiemarknaden generellt under 2016, 13,9 % jämfört med 9,6 % enligt SIXRX.

Sammantaget kan vi nu summera sju goda år på svensk fastighetsmarknad med sjunkande avkastningskrav och positiv värdeutveckling.

Bostadsmarknaden

I bostadssegmentet som varit det dominerande investeringslaget på svensk fastighetsmarknad har prisutvecklingen på privatbostadsmarknaden varit positiv sedan 1996 och totalavkastningen för bostadshyreshus, undantaget 2008, sedan 1993. Riskkapitalet har ökat påtagligt vilket syns bland annat i att miljonprogrammets fastigheter, trots stora underhållsbehov, utgör de attraktiva investeringsobjekt i delmarknader med stark befolkningstillväxt och liten hyresrisk. Det syns också i ett antal stora affärer på mindre delmarknader.

De institutionella aktörerna är stora kapitalplacerare på fastighetsmarknaden och har under de senaste åren ökat sina innehav i fastigheter både i och utanför Sverige. Till de största institutionella aktörerna på den svenska fastighetsmarknaden hör framför allt försäkringsbolag och pensionsfonder och då framför allt de statliga AP-fonderna.

Nyproduktion

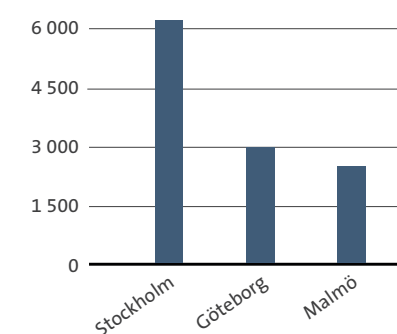
Flera aktörer har valt att bredda sin verksamhet med satsningar på fastighetsutveckling och nyproduktion av bostäder. Pressade avkastningskrav tillsammans

med en positiv utveckling på hyresmarknaden, med liten vakans i storstäderna på kontorssidan och bostadsbrist i de flesta svenska kommunerna gör att investeringar i nyproduktion blivit attraktivt.

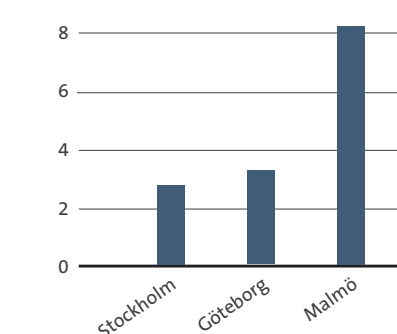
År 2017 ser ut att ytterligare bli ett starkt år för fastighetsmarknaden. Brist på moderna och effektiva lokaler kommer att hålla uppe hyrorna på en hög nivå, bostadsbristen innebär starka kassaflöden och låga vakanser för bostadssidan samt en fortsatt lågräntemiljö innebär att fastigheter kommer att vara fortsatt intressant hos svenska och utländska investerare.

Källa: NAI Svefa

Hyresnivåer (topphyra) kontor, CBD, Kr/kvm



Vakansgrad kontor, CBD, %



CBD = Central Business District

Källa: Fastighetsvärlden



Skibbroen Havneholmen Köpenhamn

Den danska fastighetsmarknaden

Efterfrågan på investeringsfastigheter i Danmark både från utländska och inhemska investerare är fortsatt i stigande trend. Danmark med en bra ekonomi, hög befolkningsökning, låga räntor och en fastkurspolitik till Euron är ur ett investeringsperspektiv en stabil marknad. Vidare har också kreditgivarnas ökade utlåningsvilja till fastighetsaffärer haft betydelse för utvecklingen.

De attraktivaste investeringsområdena är bostadsfastigheter i Storköpenhamn, Århus och Ålborg samt kontorsfastigheter i centrala delar av Köpenhamn.

Höga prisökningar på framför allt bostadsfastigheter i Köpenhamn har gjort att många investerare ser på möjligheten till nybyggnation. Även äldre kontorsfastigheter med historisk hög vakansgrad har börjat konverteras till moderna bostadsfastigheter. Nya bostadsområden växer fram i bland annat Örestad, Amager och Nordhavn.

Den totala transaktionsvolymen beräknas uppgå till 64 miljarder DKK under 2016 mot 51 under 2015, dvs en ökning med 25 %. Köpenhamnsregionen står för ca 77 % av den totala volymen. Köparna var framför allt utländska investerare tillsammans med danska pensionsfonder.

Bostadsmarknaden

Den starka bostadsmarknaden avseende ägarlägenheter har under 2016 fortsatt. Priserna i hela landet steg med 7,4 % un-

der 2016 jämfört med 2015. I Köpenhamn steg priserna under 2016 med 7,5 – 8,8 %. Det innebär en total prishöjning med ca 10 % jämfört med 2006 som tidigare var det år då priserna stod som högst.

Transaktionsvolymen på bostäder sjönk med 5 % under 2016. Detta kan förklaras av att 2015 var ett år med osedvanligt stor ökning av transaktionsvolymen, hela 23 %.

Köpenhamn är liksom tidigare år mest intressant för investerarna.

Med en befolkningsökning i Danmark på ca 4 % över kommande femårsperiod, bra förutsättningar för transaktioner och låga vakansgrader kommer marknaden för lägenheter att vara fortsatt positiv under 2017 i framför allt Köpenhamn och övriga storstäder.

Enbart i Köpenhamn räknar staden med en befolkningsökning på 14 % fram till år 2025.

Med hänsyn till låg byggnation av bostäder från krisåret 2008 och fram till 2013 så råder det en stor obalans mellan tillgång och efterfrågan på bostäder. Det är först under 2015 och 2016 som nyproduktion av bostäder tagit fart.

Under 2016 beräknades antalet färdigställda lägenheter till 4 100 enheter. Det motsvarar nästan samma antal lägenheter som färdigställdes under perioden 2009-2013.

I Köpenhamn beräknas det byggas 45 000 nya bostäder under kommande

tioårsperiod. Det uppskattade behovet uppgår till 60 000 nya bostäder.

Genomsnittspriser i Danmark, DKK/kvm (85 kvm stor lägenhet), 2016-12-31:

Köpenhamn	37 000 DKK
Århus	28 000 DKK
Hela Danmark	27 000 DKK

källa: Home, Danmark

Kontorsmarknaden

Hyresmarknaden återhämtar sig sakta baserat på förutsättningar som god ekonomisk tillväxt, lågt ränteläge samt en långsam ökning av sysselsättningsgraden.

Vakansgraden på outhyrda kontor i Köpenhamns innerstad ligger kring 8 % mot ca 11 % i Storköpenhamn. Kontorsfastigheter, med rätt geografisk placering, närhet till kommunikationer, moderna funktionella lokaler, är eftertraktade och leder till högre hyresnivåer och fastighetsvärden. Vakanserna finns framför allt i gamla kontorsfastigheter som inte genomgått renoveringar eller ombyggnationer.

Kontorshyrorna har varit stabila under 2016 och prime-hyrorna tenderar att ligga kring 1 600 - 1 950 DKK/kvm, exklusive fastighetsskatt och driftkostnader.

Direktavkastningen på kontor i A-lägen ligger runt 4 % vilket är lägre än någonsin och återspeglar den obalans som råder mellan utbud och efterfrågan av attraktiva kontorsfastigheter.

Den finska fastighetsmarknaden

Transaktionsvolymen i Finland slog alla rekord under 2016 och uppgick till 7,1 miljarder EUR. Det är ca 40 % högre volym än under 2015.

Investeringsmarknaden för bostadsfastigheter fortsätter att attrahera såväl inhemska som utländska köpare. Transaktionsvolymen för bostadsfastigheter steg från 23 % till 38 % av den totala volymen.

Bland investerarna finns inhemska pensionsfonder och institutioner samt utländska aktörer framför allt från övriga nordiska länder, Storbritannien samt Tyskland.

En viss ljusning kan man se i Finlands ekonomi under 2016. Både omsättningen inom industri, export och BNP har ökat. Under 2016 var BNP-tillväxten 1,6 %.

Bostadsmarknaden

Priserna på bostäder och hyrorna har ökat de senaste åren. Det är främst efterfrågan på små prisvärda bostäder som ökat eftersom andelen hushåll med en eller två personer är stor i de större städerna.

Många fastighetsbolag och investerare har också fokus på nyproduktion av bostäder.

Under 2016 var prisuppgången på bostäder 5 % enligt KTI Finland.

Kontorsmarknaden

Trots att Finlands tillväxt nu börjar hämta sig jämfört med tidigare år så är hyresmarknaden för kontorsfastigheter fortfarande besvärlig. Omoderna lokaler och fastigheter i sekundära områden riskerar en ännu högre vakansgrad och lägre hyror medan hyrorna i attraktiva områden har återgått till den nivå de låg på innan minskningen året innan.

Investeringsmarknaden för attraktiva och centrala kontorsfastigheter förväntas att vara fortsatt stark även kommande år. Låga räntor och en långsamt starkare ekonomi i Finland gör att utländska investerare ser den finländska fastighetsmarknaden som intressant då också avkastningsnivåerna är något högre än i de övriga nordiska länderna.

Avkastningsnivåerna för centrala och moderna kontorsfastigheter i Helsingfors ligger kring 4,0 – 5,0 %.



Helsingfors, Finland

Tillsammans ska vi lyckas

Balder fortsätter att växa och utvecklas. Den viktigaste förklaringen till Balders positiva utveckling är alla fastighetsförvärv, investeringar och inte minst hela Balders organisation som förvaltar investeringarna på bästa sätt.

Tillsammans med våra aktieägare, finansiärer, kunder, leverantörer och samhället i stort ser vi fram emot goda affärsmöjligheter många år framöver.

Region Göteborg

183 anställda
194 fastigheter

Region Öresund

49 anställda
71 fastigheter

Region Norr

28 anställda
79 fastigheter

Region Stockholm

72 anställda
61 fastigheter

Region Helsingfors

175 anställda
501 fastigheter

Region Öst

39 anställda
314 fastigheter

Balders fastighetsbestånd per 2016-12-31¹⁾

	Antal förvaltningsfastigheter	Uthyrbar yta, kvm	Hyresvärde, Mkr	Hyresvärde, kr/kvm	Hyresintäkter, Mkr	Ekonomisk uthyrningsgrad, %	Redovisat värde, Mkr	Redovisat värde, %
Fördelat per region								
Helsingfors	501	1 010 505	2 122	2 100	2 025	95	24 393	28
Stockholm	61	533 904	927	1 736	867	94	15 797	18
Göteborg	194	903 206	1 150	1 274	1 108	96	17 053	20
Öresund	71	418 022	624	1 493	580	93	10 368	12
Öst	314	758 121	922	1 309	949	96	11 021	13
Norr	79	181 755	209	1 150	206	99	3 086	4
Totalt	1 220	3 805 512	6 025	1 583	5 736	95	81 718	95
Projekt			64		64		4 459	5
Totalt	1 220	3 805 512	6 089	1 583	5 800	95	86 177	100
Fördelat per fastighetskategori								
Bostäder	1 020	2 531 547	3 973	1 569	3 819	96	48 775	57
Kontor	68	432 228	865	2 002	783	90	14 139	16
Handel	89	499 778	598	1 197	569	95	9 154	11
Övrigt	43	341 960	588	1 718	565	96	9 650	11
Totalt	1 220	3 805 512	6 025	1 583	5 736	95	81 718	95
Projekt			64		64		4 459	5
Totalt	1 220	3 805 512	6 089	1 583	5 800	95	86 177	100

1) Tabellen ovan avser de fastigheter som Balder ägde vid årets slut. Sålda fastigheter har exkluderats och förvärvade fastigheter har räknats upp till helårsvärden. Övriga fastigheter innefattar hotell-, utbildnings-, vård-, industri- samt blandfastigheter.

Redovisat värde per region inklusive projekt, %



Redovisat värde per fastighetskategori inklusive projekt, %



Balders bostadsfastigheter

Marknaden för svenska bostadsfastigheter är fortsatt mycket stark och efterfrågan på denna typ av fastigheter fortsätter öka.

Marknaden för svenska bostadsfastigheter är fortsatt mycket stark och efterfrågan på denna typ av fastigheter fortsätter att öka. I många av Sveriges kommuner råder stor bostadsbrist och detta tillsammans med den låga nyproduktionstakten gör att underskottet på många håll kommer att bestå under lång tid. Balder äger bostäder i 40 svenska kommuner och i hela bostadsbeståndet är vakansnivåerna mycket låga. För mer information om Balders finska och danska bostadsfastigheter, se sato.fi och balder.dk

Intressebolag

Under året har 21 bostadsfastigheter förvärvats, genom intressebolaget Trenum AB, med ca 1 200 lägenheter belägna i Stockholm och Öresundsregio-

nen. I Malmö har ett samarbete med flera aktörer ingåtts i projektet Culture Casbah genom att MKB Fastighets AB, Balder, Heimstaden och Victoria Park bildar ett gemensamt bolag som dels förvärvat 1 650 befintliga lägenheter i närområdet, dels står för nyproduktion av 200 lägenheter och 30 lokaler för affärsverksamhet samt ett nytt landmärke i form av det 22 våningar höga tornet.

Transaktioner

Balder har under året sålt samtliga bostadsfastigheter i Skara, Töreboda och Jönköping. Detta har varit ett led i renodlingen av bostadsbeståndet.

En mer detaljerad specifikation kring transaktioner finns på sidorna 36-38.

Nyproduktion

På flera av våra bostadsorter pågår arbetet med projektering för nyproduktion av såväl hyresrätter som bostadsrätter. De mest omfattande investeringarna finns i Köpenhamn och Helsingfors och avser i huvudsak ägarlägenheter som hyrs ut. Det faktum att lägenheterna är ägarlägenheter innebär att de kan säljas styckvis. Balder har dock inte sålt några lägenheter i Köpenhamn utan väljer att hyra ut dem för att här skapa en portfölj av bostadsfastigheter. För närvarande finns ca 1 400 lägenheter under produktion i Köpenhamn och i Helsingfors ca 1 300 lägenheter. Det totala projektvärdet uppgår till ca 8,0 Mdkr. Lägenheterna kommer att färdigställas mellan 2017 och 2018. I Göteborgsregionen har Balder en omfattande projektportfölj och det

första projektet är 134 hyreslägenheter i Kungälv som beräknas stå klara 2018. Under kommande år förväntas produktionstakten öka väsentligt, se även sid 44.

HEM-koncept

För utveckling och förädling av det befintliga beståndet arbetar Balder med ett standardiserat koncept kallat HEM. Lägenheterna i HEM-konceptet uppgraderas och byggs om. Material och utformning håller hög klass och är framtagna för långsiktig, ekonomisk och miljömässig hållbarhet. Vi arbetar strukturerat med inköp av material och tecknar löpande ramavtal med entreprenörer i alla städer där Balder verkar. Efterfrågan på Balders HEM-lägenheter är mycket stor och uppgraderingen kommer att fortsätta i alla områden under kommande år.

Förvaltning

Förvaltningen av Balders fastigheter sköts av egen personal, vilket ger en viktig närhet till kunden. Löpande görs kundundersökningar för att ständigt följa kundernas behov och förväntningar. I de flesta av Balders bostadsområden finns förvaltningen tillgänglig för kunden i egna bokontor.

Bedömda och noterade värden för direktavkastning och prisnivåer avseende bostadsfastigheter i A-läge uppgår till följande:

Ort	Direktavkastning, %	pris per kvm, kr
Stockholm	1,20 – 1,40	55 000 – 70 000
Göteborg	2,00 – 2,25	24 000 – 28 000
Malmö	3,00 – 3,25	21 000 – 23 000
Köpenhamn	2,50 – 5,50	32 000 – 36 000
Helsingfors	4,00 – 4,50	50 000 – 55 000

Källa: Fastighetsvärlden, Home och KTI Finland.

Balders bostadsfastigheter

Antal fastigheter	1 020
Uthyrningsbar yta, tkvm	2 532
Antal lägenheter	39 500
Hyresvärde, Mkr	3 973
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	96
Redovisat värde, Mkr	48 775

Bostadsfastigheter, per region

Region	Tkvm	%
Helsingfors	1 011	40
Stockholm	140	6
Göteborg	386	15
Öresund	181	7
Öst	665	26
Norr	149	6
Summa	2 532	100



Hotell Scandic Opalen, Göteborg

Balders kommersiella fastigheter

Fastighetsmarknaden uppvisar en fortsatt stark utveckling och parametrar som stigande hyresnivåer, minskade vakanser och låga räntor gör att vi ser med tillförsikt på framtiden.

Fastighetsmarknaden är fortsatt intressant för investerare och merparten av Sveriges största fastighetsbolag fortsätter att växa. Direktavkastningskraven har sjunkit ytterligare. Goda förutsättningar med tillgång till kapital och stor investeringsvilja skapar en stark efterfrågan på fastigheter i de flesta områden, men kanske framför allt i storstadsregionerna. Ett fortsatt lågt ränteläge med en bedömd negativ reporänta fram till 2018 har inne-

burit att marknaden för kommersiella fastigheter i Sverige varit fortsatt mycket god även under 2016.

Stockholm och Göteborg

Trenden för stigande hyresnivåer i Stockholm och Göteborg fortsätter i samma takt som de senaste åren. Hyresmarknaden ställer betydligt fler skarpa förfrågningar om förhyrning av lokaler i tidigare sekundära lägen runt Stockholm och

Göteborg. Utbudet av vakanta lokaler har minskat ytterligare i centrala lägen, framför allt gällande mindre lokaler som ofta tillträds samma dag som de frånträds. Marknaden i landets två största städer visar i stort sett samma mönster också när det gäller en nyproduktion av kommersiella ytor. Fram till år 2019 kommer få nya projekt att startas.

Malmö

I Malmö har det för Balders del varit en uppgång på efterfrågan av lokaler i Malmö city under 2016. Under de senaste åren, som bland annat inneburit nybyggnation av nya stora kommersiella ytor i Hyllie och Västra Hamnen dit många hyresgäster flyttat, så återvänder nu en del hyresgäster till att etablera sig i Malmö city. För Balders del har antalet visningar för presumtiva hyresgäster mer än fördubblats i jämförelse med året innan.

Kommersiell uthyrning

Balders uthyrningsorganisation har under året fokuserat på att utveckla det strategiska uthyrningsarbetet, vilket har givit goda resultat. En del i detta arbete har varit att etablera en ny central funktion "Strategisk uthyrning" för att utföra mer riktade insatser och förstå vad i vårt arbete som är av värde ur uthyrningssynpunkt och vilka delar vi behöver förbättra. Under 2016 kom ca 50 % av intresseförfrågningarna från intressenter som blivit rekommenderade Balder som hyresvärd via befintliga hyresgäster eller

via spontanfrågor från Balderanställda. Vi är med andra ord duktiga på att ställa spontanfrågor vid alla olika möten för att fånga upp eventuella intressenter.

Hotell

Under året har det skett två förvärv av hotellfastigheter. Det totala antalet hotellkontrakt uppgår till 33 och dessa omfattar totalt ca 5 400 rum. Under 2017 kommer ett nytt hotell att stå färdigt i en av de mest anrika fastigheterna i centrala Köpenhamn. Affärsresandet, konferensmarknaden och besöksnäringen har vuxit starkt i Norden. De tio senaste åren har antalet hotellnätter ökat med cirka 40 % i Sverige. Detta har också bidragit till att marknadens intresse för att äga hotellfastigheter har ökat.

En mer detaljerad specifikation kring Balders transaktioner finns på sidorna 36-38.

Bedömda och noterade värden för direktavkastning och prisnivåer avseende kontorsfastigheter i A-läge uppgår till följande:

Ort	Direktavkastning, %	pris per kvm, kr
Stockholm	3,50 – 3,75	90 000 – 110 000
Göteborg	4,25 – 4,50	34 000 – 44 000
Malmö	5,10 – 5,60	21 000 – 36 000

Källa: Fastighetsvärlden

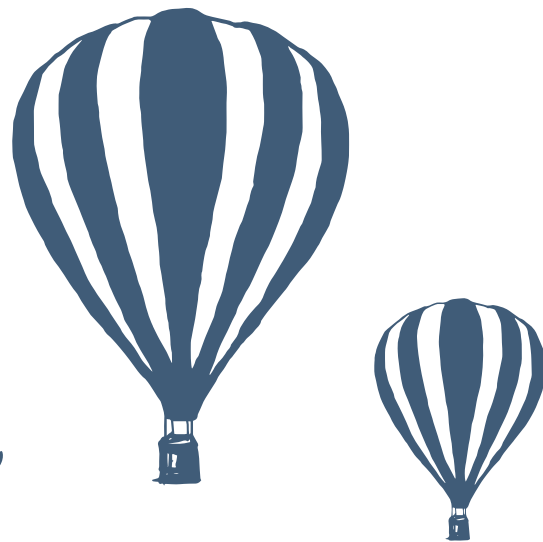
Balders kommersiella fastigheter

Antal fastigheter	200
Uthyrningsbar yta, tkvm	1 274
Hyresvärde, Mkr	2 052
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	93
Redovisat värde, Mkr	32 943

Kommersiella fastigheter, per region

Region	Tkvm	%
Helsingfors	0	0
Stockholm	394	31
Göteborg	517	41
Öresund	237	19
Öst	93	7
Norr	33	3
Summa	1 274	100

Transaktioner



Under 2016 fortsatte Balder att bredda fastighetsinnehavet i Norden och förvärvade sin första fastighet i Norge. I Sverige förvärvades en portfölj med handelsfastigheter från Anders Hedin Invest AB. Försäljningar av fastigheter i mindre städer har fortsatt.

Transaktionsmarknaden i Sverige har varit fortsatt stark under det senaste året och fastighetspriserna har fortsatt att stiga. Balder har fortsatt att bredda fastighetsinnehavet i de övriga nordiska länderna och förvärvade under året en fastighet i Norge. Balder har per den 31 december 47 % av fastighetsvärdet utanför Sverige.

Förvärv

Balders strategi är att äga centralt belägna kommersiella fastigheter i Stockholm, Göteborg och Malmö. Balders strategi är också att skapa långsiktiga relationer med starka hyresgäster. Under året förvärvades samtliga fastigheter från Anders Hedin Invest AB, där Hedin Bil tecknade 12-åriga hyresavtal. Fastighetsportföljen som förvärvades från Anders Hedin Invest AB består av handelsfastigheter med ett fastighetsvärde om 4 208 Mkr efter det att ett antal pågående ny- och ombyggnationer har slutförts. Majoriteten av fastighetsvärdet är beläget i Stockholm och Göteborg och resterande i bland annat Malmö, Helsingborg, Jönköping, Linköping, och Uppsala. Den uthyrbara ytan uppgår till ca 290 000 kvm och fastigheterna är fullt uthyrda i huvudsak till Hedin Bil-koncernen på triple net avtal. De initiala årliga hyresintäkterna uppgår till 276 Mkr.

I Norge förvärvades under året Högsolan i Hedmark där norska staten är den dominerande hyresgästen med ett hyresavtal med återstående löptid om 24 år. Fastigheten är belägen i Elverum

ca 15 mil norr om Oslo. Byggnaden färdigställdes 2010 och högskolan har idag över 8 000 studenter. Balder har under en längre tid undersökt möjligheterna att förvärva fastigheter i Norge och hoppas nu ha tagit ett första steg till att bli en betydande fastighetsägare i samtliga nordiska länder. I Finland förvärvades 3 307 lägenheter genom vårt finska dotterbolag Sato. Förvärven genomfördes i huvudsak i tre olika affärer. Majoriteten av lägenheterna ligger i Helsingfors.

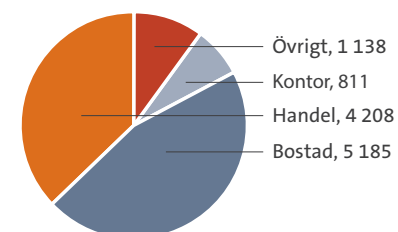
Försäljningar

Under 2016 har Balder fortsatt att avveckla fastigheter i storstädernas ytterområden samt i mindre städer där det inte bedöms möjligt att uppnå en tillräckligt stor förvaltningsenhet. Detta ligger i linje med Balders strategi att äga kommersiella fastigheter i de centrala delarna av storstäderna Stockholm, Göteborg och Malmö samt bostadsfastigheter i storstadsregioner och i orter som växer och utvecklas positivt. Under året såldes samtliga bostadsfastigheter i Jönköping, Huskvarna, Töreboda och Skara. I Finland såldes 1 267 lägenheter för ett försäljningsvärde om 67,7 miljoner euro. Fastigheterna som såldes ligger utanför Satos fokusområden.

Under 2016 har Balder sålt fastigheter till en försäljningssumma om totalt 1 990 Mkr. De försäljningar som genomförts har genererat en vinst om 85 Mkr, vilket motsvarar ett försäljningspris om 5 % över redovisat värde.

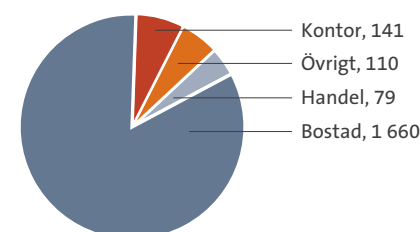
Förvärv

per fastighetskategori, Mkr



Försäljning

per fastighetskategori, Mkr



Fastighets-transaktioner 2016

Förvärv

Kvartal	Antal	Fastighetsbeteckning		Fastighetskategori	Uthyrbar yta, kvm
Ett	1	Lorensberg 45:20	Göteborg	Hotell	3 662
Ett	1	Sato Oyj	Finland	Bostad	1 652
Två	53	Sato Oyj	Finland	Bostad	123 089
Två	1	Högsolan Hedmark, Elverum	Norge	Utbildning	16 393
Två	1	Lindholmen 29:1	Göteborg	Kontor	12 223
Två	1	Heden 47:3	Göteborg	Kontor	7 541
Två	1	Hotell Österport, Köpenhamn	Danmark	Hotell	6 325
Tre	6	Sato Oyj	Finland	Bostad	27 257
Fyra	8	Sato Oyj	Finland	Bostad	17 249
Fyra	1	Plutonen 1	Borås	Handel	13 120
Fyra	1	Göteborg Tuve 116:6	Göteborg	Handel	3 213
Fyra	1	Högsbo 36:8	Göteborg	Handel	2 448
Fyra	1	Visionen 4	Jönköping	Handel	22 833
Fyra	1	Hede 4:14	Kungsbacka	Handel	4 177
Fyra	1	Kärre 32:22	Göteborg	Handel	2 800
Fyra	1	Leoparden 2	Mölnådal	Handel	22 640
Fyra	1	Pianot 5	Mölnådal	Handel	2 329
Fyra	1	Högsbo 36:2	Göteborg	Handel	6 053
Fyra	1	Kardanan 4	Varberg	Handel	3 847
Fyra	1	Gaslyktan 2	Mölnådal	Handel	3 564
Fyra	1	Frölandsgården 2	Uddevalla	Handel	5 651
Fyra	1	Fullriggaren 1	Trollhättan	Handel	2 200
Fyra	1	Smedjan 3	Alingsås	Handel	3 222
Fyra	1	Presenten 1	Mölnådal	Handel	13 577
Fyra	1	Kärre 95:3	Göteborg	Handel	7 209
Fyra	1	Presenten 2	Mölnådal	Handel	2 325
Fyra	1	Kärre 73:1-2	Göteborg	Handel	4 372
Fyra	1	Varmvattnet 3	Stockholm	Handel	33 009
Fyra	1	Fordonet 1	Karlskoga	Handel	1 660
Fyra	1	Alptanäs 1	Stockholm	Handel	9 794
Fyra	1	Paletten 2	Linköping	Handel	5 757
Fyra	1	Papegojan 1	Linköping	Handel	7 805
Fyra	1	Grävmaskinen 23	Södertälje	Handel	2 391
Fyra	1	Danmarks-Säby 11:1	Uppsala	Handel	21 439
Fyra	1	Stjärnregnet 1	Örebro	Handel	4 341
Fyra	1	Stenalyckan 2	Halmstad	Handel	3 750
Fyra	1	Eketånga 24:47	Halmstad	Handel	3 220
Fyra	1	Eketånga 24:20	Halmstad	Handel	5 836
Fyra	1	Hammar 9:184	Kristianstad	Handel	5 135
Fyra	1	Topplöcket 1	Kristianstad	Handel	6 509
Fyra	1	Hästkälken 3	Malmö	Handel	2 290

Forts. Fastighetstransaktioner 2016

Förvärv					
Kvartal	Antal	Fastighetsbeteckning		Fastighetskategori	Uthyrbar yta, kvm
Fyra	1	Sjötungan 1	Värnamo	Handel	5 349
Fyra	1	Linné 9	Ljungby	Handel	1 975
Fyra	1	Anderstorp 8:16	Gislaved	Handel	1 500
Fyra	1	Taktäckaren 6	Ängelholm	Handel	6 760
Fyra	1	Automobilen 1	Malmö	Handel	8 045
Fyra	1	Kopparkisen 13	Lund	Handel	4 804
Fyra	1	Tågarp 16:12	Burlöv	Handel	3 360
Fyra	1	Huggjärnet 10	Helsingborg	Handel	11 110
Fyra	1	Skräddaren 5	Ängelholm	Handel	1 172
Fyra	1	Zirkonen 3	Helsingborg	Handel	5 500
Fyra	1	Verkstaden 11, Snickeriet 16-17	Trelleborg	Handel	1 820
Totalt	116				505 302

Avyttring					
Kvartal	Antal	Fastighetsbeteckning		Fastighetskategori	Uthyrbar yta, kvm
Ett	1	Miklaholt 2	Stockholm	Kontor	1 916
Ett	1	Backa 170:1	Göteborg	Övrigt	3 500
Ett	1	Advokaten 1	Töreboda	Handel	2 128
Ett	1	Rönnen 11	Töreboda	Bostad	1 039
Ett	1	Sotaren 12	Töreboda	Bostad	976
Ett	1	Byggmästaren 5	Töreboda	Bostad	1 381
Ett	1	Plåtslagaren 9	Töreboda	Bostad	1 849
Ett	1	Rådhuset 40	Skara	Bostad	2 103
Ett	1	Tallen 7	Skara	Bostad	852
Ett	1	Frigga 4	Skara	Bostad	824
Ett	1	Frigga 5	Skara	Bostad	828
Ett	1	Fjärilen 6	Skara	Bostad	350
Ett	1	Svärdet 11	Skara	Bostad	412
Ett	1	Bromsen 5	Skara	Bostad	534
Ett	1	Bisittaren 6	Skara	Bostad	300
Ett	1	Bisittaren 2	Skara	Bostad	354
Ett	1	Smörberget 2	Skara	Bostad	410
Ett	1	Almen 4	Skara	Bostad	709
Ett	1	Sländan 1	Skara	Bostad	1 434
Ett	1	Plymen 4, 5	Skara	Bostad	705
Ett	1	Tor 6	Skara	Bostad	1 141
Ett	1	Heimdal 1	Skara	Bostad	682
Ett	1	Heimdal 4	Skara	Bostad	672
Ett	1	Tyr 1	Skara	Bostad	680
Ett	1	Boken 38	Skara	Bostad	967
Ett	1	Aspen 1	Skara	Bostad	1 465
Ett	1	Tor 10	Skara	Bostad	689
Ett	6	Sato Oyj	Finland	Bostad	2 946
Två	4	Sato Oyj	Finland	Bostad	2 169
Tre	1	Mjälaryd 3:300	Tenhult	Bostad	2 948
Tre	1	Hålan 6:2	Jönköping	Bostad	10 280
Tre	1	Lejoninnan 10	Huskvarna	Bostad	11 161
Tre	1	Björnen 6	Huskvarna	Kontor	949
Tre	1	Tigern 7	Huskvarna	Bostad	6 001
Tre	7	Sato Oyj	Finland	Bostad	28 458
Fyra	1	Resedan 15	Vänersborg	Bostad	2 406
Fyra	21	Sato Oyj	Finland	Bostad	36 004
Totalt	71				132 222



Sato Oyj

Sato investerade under året som gått 572 miljoner Euro i lägenheter, både genom förvärv och färdigställande av nybyggnationer.

Balder äger 53,8 % av Sato Oyj, vilket innebär att hela bolaget konsolideras i Balders resultat- och balansräkning. Sato är Finlands näst största fastighetsbolag inriktat på bostäder och ägde per den 31 december totalt 25 344 (23 551) lägenheter.

Antalet lägenheter ökade under året med 1 793 stycken. Totalt förvärvades 2 679 lägenheter och 702 nybyggda lägenheter färdigställdes.

Satos fokus är att investera i lägenheter som ligger i Storhelsingfors, Tammer-

fors och Åbo. Idag ligger 79 % av lägenheterna i Helsingfors och 13 % i Tammerfors och Åbo. Resterande lägenheter ligger i Jyväskylä, Uleåborg och S:t Petersburg. Satos lägenheter har en genomsnittlig yta om 56 kvm.

Per den 31 december har Sato 1 200 lägenheter under produktion varav 900 beräknas färdigställas under 2017. Marknadsvärdet på Satos fastighetsbestånd har utvecklats positivt de senaste åren genom såväl förvärv som nybyggnation i egen regi.

Bostadsmarknaden

Bostadsmarknaden i Finland består av 2,6 miljoner lägenheter varav två tredjedelar utgör ägarlägenheter och en tredjedel hyreslägenheter. Satos andel av hyresmarknaden uppgår till ca 3 %. De största ägarna på den finska marknaden är försäkringsbolag, pensionsfonder och kommuner, där kommuner oftast äger lägenheter för sociala ändamål. Efterfrågan på mindre lägenheter överstiger utbudet speciellt i Helsingforsregionen. Läs mer på sato.fi



Bovieran

Avkoppling och nöjen tillsammans med grannarna är en bra beskrivning av Bovieran, som är ett modernt boende för dig som är 55+.

Bovieran projekterar, utvecklar och bygger konceptfastigheter i bostadsrättsform.

Avkoppling och nöjen tillsammans med grannarna är en bra beskrivning av Bovieran, som är ett modernt boende för dig som är 55+.

Sveriges grönaste seniorboende

Bovieran välkomnar boende och besökare till en grön och avkopplande miljö. Bovierans hjärta och självklara mötesplats är den unika Vinterträdgården om

1 600 kvm. Här bjuds ett temperaturstyrt klimat med franska rivieran som förebild och med exotiska växter från hela världen.

Boendeformen öppnar upp för goda möjligheter till att lära känna nya människor och lära sig nya saker. Konceptet låter den boende få ut så mycket som möjligt av varje stund. Bostäderna är ljusa med öppen planlösning. Tillsammans med en ordentlig takhöjd och generösa fönster präglas bostäderna av ljus och rymd. Läs mer på bovieran.se

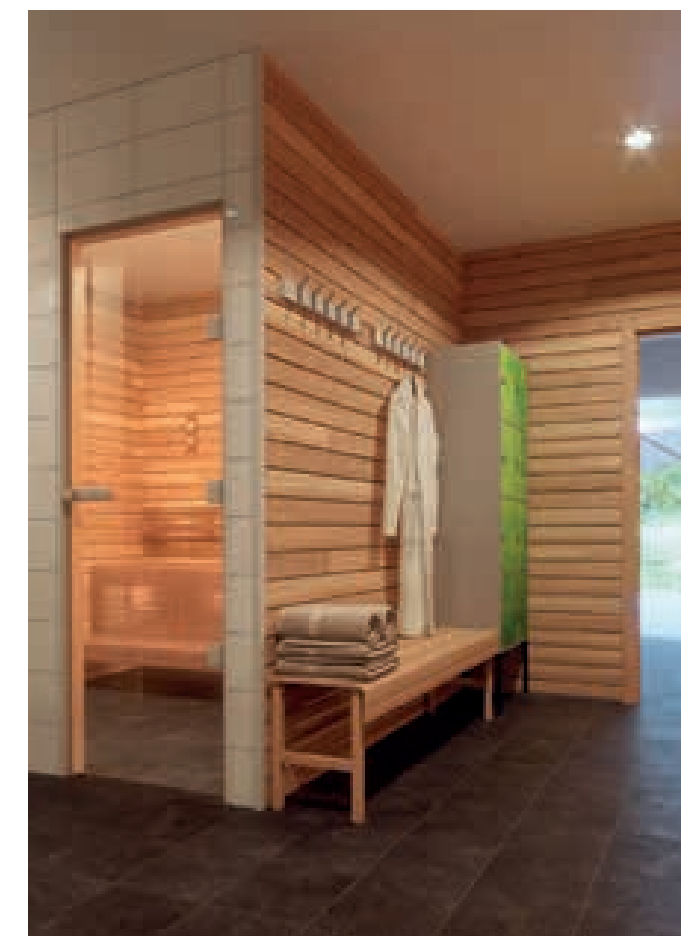
Snabbfakta 2016

Pågående byggprojekt:
Skövde och Strängnäs

Inflyttade:
Enköping, Helsingborg, Falun och Sala

Försäljning pågår:
Skövde, Borgholm, Oskarshamn, Örebro-Södra Bettorp, Landskrona och Vänersborg

Planerade projekt:
Eskilstuna, Haninge-Vega, Karlstad, Kalmar-Rinkabyholm, Salem, Staffanstorps, Stenungssund, Svedala, Södertälje, Trelleborg, Viken-Höganäs, Växjö och Ystad





Ett axplock av pågående projekt

Stockholm

Under sommaren vann Balder en markanvisningstävling i Väsjön, Sollentuna. Väsjön är ett mycket spännande utbyggnadsområde med många kvaliteter. Visionen är en småskalig, variationsrik och naturnära stadsmiljö med det aktiva livet i centrum. Området angränsar till ett naturreservat med orörd natur och fyra vackra insjöar. Den nya bebyggelsen koncentreras kring Väsjön med anslutande torgplatser, parkstråk och strandpromenad.

Balders vinnande förslag innehåller 86 bostadsrättslägenheter i två punkthus med tegelfasader i varierande kulörer. Kompositionen med enkla och strama fasader mjukas upp av balkonger som saxar mellan våningarna vilket ger ljus och rymd för de boende. Detaljplanearbetet har startat och byggstart beräknas till hösten 2019.



Fastighets- och projektutveckling

Balder ser det som väsentligt att i fastighetsutveckling kunna kontrollera hela värdekedjan, från förvärv av mark till färdigställande av projektet. Genom förädling av det befintliga fastighetsbeståndet, markanvisningar och förvärv vill Balder bli en långsiktig aktör inom fastighets- och stadsutveckling.

Balder fortsätter arbetet med att bygga upp ett affärsområde för fastighetsutveckling. Under året har organisationen utökats och nyckelpersoner har rekryterats. Verksamheten och projektfastigheterna är koncentrerade till storstadsregionerna Stockholm, Göteborg och Köpenhamn.

Arbetet med ett stort antal detaljplaner pågår, dels förtätning och utveckling av det befintliga fastighetsbeståndet, dels för externt förvärvade projektfastigheter och kommunala markanvisningar. Ambitionen är att över tid skapa en betydande portfölj av byggrätter avseende exploaterings- och projektfastigheter, med målsättningen att stadigvarande nyproducera såväl hyresrätter som bostadsrätter i egen regi.

Under 2016 har vi startat byggnation av 450 lägenheter och har totalt ca 2 700 lägenheter i pågående produktion, huvudsakligen i Köpenhamn och Helsingfors.

Fastighetsutvecklingen kommer främst att vara inriktad på bostadsprojekt. 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 vi delaktiga i förändringarna av såväl stadsdelar, som enskilda fastigheters förutsättningar eller användning och kan därigenom skapa värden. Genom förädling av det befintliga fastighetsbeståndet, markanvisningar och förvärv vill Balder bli en långsiktig aktör inom fastighets- och stadsutveckling.

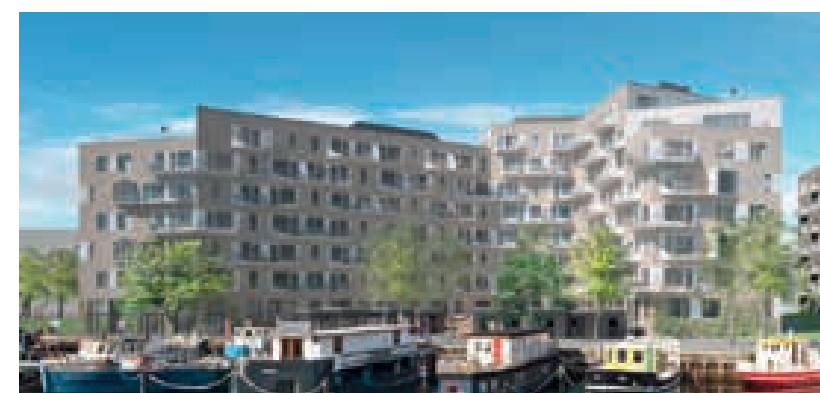
Där Balder redan är fastighetsägare kommer fokus ligga på att skapa nya byggrätter på befintlig mark. Där det finns förutsättningar för ombildningar till bostadsrättsföreningar kommer dessa att utvärderas. Ambitionen är att investera i områden där vi redan verkar, med tyngdpunkt på Stockholm, Göteborg och Öresundsregionen, där Köpenhamn ingår.

Balder ser det som väsentligt att i fastighetsutveckling 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 den sker i nära samarbete med kommuner och andra intressenter.

Köpenhamn

På anrika Nils Brocks Gade strax intill Tivoli i Köpenhamn ligger denna vackra sekelskiftesfastighet. Fastigheten genomgår en varsam renovering till en hotellfastighet om 77 exklusiva rum. Planerad invigning av hotellet sker sommaren 2017.

Under andra kvartalet 2016 färdigställdes 184 bostäder vid Skibbroen intill Fisketorvet shoppingcenter i centrala Köpenhamn. Närområdet är livfullt med en blandning av kontor, bostadslägenheter, butiker och cafeér. Bostäderna är mycket moderna med generösa uteplatser och takterrasser. De stora fönsterpartierna ger ett vackert ljusinsläpp och en fantastisk utsikt över den angränsande hamnbassängen. Promenadstråket längs bryggan där husbåtarna angör är ett pittoreskt inslag i området.





Fastighetsvärdering

Balders fastighetsbestånd består av drygt 1 200 fastigheter varav över 1 000 bostadsfastigheter.

Fastighetsbetåndets marknadsvärde uppgick till 86 177 MSEK vid utgången av 2016. Värdet på fastigheterna baseras på interna värderingar. Hyresutvecklingen för fastighetsbeståndet 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. Det totala hyresvärdet uppgick per den 31 december till 6 089 Mkr.

Värderingsmetoder

Tre olika värderingsmetoder används vid de interna värderingarna. Dessa är avkastningsmetoden, värdering till anskaffningskostnad och ortsprismetoden. Vid värdering av fastigheter i Sverige, Norge och Danmark används avkastningsmetoden och vid värdering av fastigheter i Finland används samtliga tre metoder.

Avkastningsmetoden

Vid värdering enligt avkastningsmetoden återspeglar marknadsvärdet på fastigheterna det framtida kassaflödet som nuvärdesberäknas med ett avkastningskrav. Desto mer förutsägbart det framtida kassaflödet är ju enklare blir det att fastställa marknadsvärdet på fastigheterna. Bostadsfastigheters kassaflöden är ofta väldigt förutsägbara då intäkterna är fördelade på en stor mängd hyresgäster, vilket gör det enkelt att fastställa till vilken hyra en lägenhet kommer att hyras ut till på nytt vid vakans. Balders kommersiella fastigheter har en genomsnittlig kontraktstid om 7,1 år. De 10 största kontrakten svarar till 5,6 % av de totala hyresintäkterna med en genomsnittlig kontraktstid om 11,8 år. Dessa omständigheter medför att en stor

mängd av Balders framtida kassaflöden som utgör det framtida marknadsvärdet är kända.

De fastigheter i Balder där det framtida kassaflödet är minst förutsägbart är i huvudsak koncentrerat till de centrala delarna i storstäderna Stockholm, Göteborg och Malmö. Det är i de fastigheterna Balder är mest beroende av framtida uthyrningar. Men det är också där som det i värderingarna måste göras en bedömning av vilken hyra en lokal kan hyras ut till på nytt ifall den blir vakant. Storstäderna erbjuder en god transparens med jämförande hyresnivåer, vilket medför att hyresnivåer kan fastställas med stor säkerhet, tidpunkten för vidareuthyrning är dock svårare att fastställa, vilket gör att ett antagande får göras baserat på efterfrågan på marknaden, historiskt intresse, liknande lokaler etc. En bedömning görs också över närområdets framtida utveckling såväl som fastighetens position inom sitt marknadssegment.

Ortsprismetoden

Ortsprismetoden används i Finland för de fastigheter som består av lägenheter som kan säljas som separata enheter utan begränsningar. Vid värdering av dessa fastigheter används noterade priser på marknaden för jämförbara objekt under de senaste 24 månaderna som underlag. Med utgångspunkt i noterade priser beräknas ett genomsnittspris som justeras med ett "hyreshusavdrag" baserat på bland annat fastighetens läge, image och tekniska standard. Undantaget från ovan är fastigheter som färdigställts under de senaste två åren och fastigheter som förvärvats inom de senaste 12 månaderna.

Värdering till anskaffningskostnad

Värdering till anskaffningskostnad tillämpas bland annat för fastigheter under uppförande och fastigheter med regle-

rade hyror. Inledningsvis värderas dessa fastigheter till anskaffningskostnad med tillägg för transaktionskostnader och därefter till anskaffningskostnad med avdrag för avskrivningar och nedskrivningar. För övriga fastigheter i Finland används avkastningsmetoden enligt ovan.

Drifts- och underhållsutbetalningar

Vid värdering görs antaganden om framtida drifts- och underhållsutbetalningar. Antagandena är baserade på historiska utfall och framtida prognoser samt beräknade normaliserade kostnader. Drifts- och underhållsutbetalningar räknas årligen upp med inflationen.

Direktavkastningskrav och kalkylränta

De direktavkastningskrav och kalkylräntor som används vid värdering 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 och beräkningar. Osäkerheten avseende enskilda fastigheter bedöms i normalfallet ligga inom intervallet +/- 5–10 %. 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 ytterligare vägledning.

Per den 31 december uppgick Balders genomsnittliga direktavkastning till 5,3 % (5,4). Avkastningskravet för kommersiella fastigheter uppgick i genomsnitt till 5,1 % (5,3) och för bostadsfastigheter till 5,6 % (5,4).

Göteborg

Backaplan

Backaplan ska utvecklas från handelsplats till en tätbebyggd, grön och levande stadsmiljö. Centrala Hisingen är en fortsättning på Göteborgs centrum norr om Göta älv. Området är en viktig pusselbit i att knyta ihop staden över älven.

Tillsammans med Göteborgs Stad och övriga fastighetsägare på Backaplan planeras en ny stadsdel för ca 5 000 bostäder och ca 60 000 kvm handel och lokaler. Backaplans centrala läge med god infrastruktur innebär att området har goda förutsättningar att möta stadens behov av centrala bostäder, handel och kontor. Här planerar Balder för ca 2 000 nya bostäder. Detaljplanearbetet pågår med beräknad byggstart 2019. Preliminär inflyttning från hösten 2021.

Kongahällatomten

I september tog Balder sitt första spadtag i Kungälv. Här uppför Balder 134 moderna, miljövänliga hyresrätter med smarta planlösningar i storlekar från 1-4 rok på 35-90 kvm. Byggnaden kommer att certifieras enligt systemet Miljöbyggnad Silver.

Kongahällatomten är det största nybyggnationsprojektet i Kungälv i modern tid. Förutom 900 nya bostäder, som byggs av ett antal byggherrar, får Kungälv ett nytt köpcentrum samt resecentrum. Där kvarteren möts finns naturliga mö-

tesplatser och små torg.

Området har goda kommunikationsmöjligheter med gång- och cykelavstånd till det mesta inom Kungälv kommun, vilket gör det enkelt att leva ett hållbart och miljöriktigt stadsliv. Uthyrningen beräknas starta i augusti 2017 med preliminär inflyttning sommaren 2018.



Fastighetsvärdering forts.

Fastighetsbeståndets värdeförändring
Balder har under 2016 förvärvat fastigheter för totalt 11 342 Mkr (28 660). Försäljningarna under året uppgick till 1 990 Mkr (1 613), vilket genererade en vinst om 85 Mkr (65). Enligt Balders interna värderingar, uppgick fastigheter-
nas redovisade värde, per årsskiftet, till 86 177 Mkr (68 456), vilket motsvarar en orealiserad värdeförändring om 4 847 Mkr (3 323). Största andelen av

marknadsvärdet återfinns i region Stockholm, region Helsingfors och region Göteborg, som tillsammans representerar ett fastighetsvärde om 57 243 Mkr.

Externa värderingar

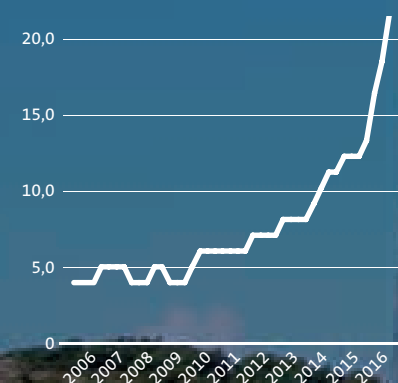
För att kvalitetssäkra Balders interna värderingar låter Balder löpande externvärdera delar av beståndet. Under 2016 externvärderades ca 40 % av fastighetsbeståndet inklusive Satos fastigheter. Varje

kvartal granskas dessutom Satos interna värderingar av en extern part. De externa värderingarna har under året genomförts av Newsec och JLL och granskningarna av Satos värderingar har genomförts av JLL. Per årsskiftet var de externa värderingarna mindre än 1 % lägre än Balders interna värdering. Avvikelserna mellan Balders interna värderingar och de externa värderingarna har historiskt varit obetydliga.

Region	Bostäder	Kommersiella fastigheter	
	Direktavkastningskrav för bedömning av restvärde, %	Direktavkastningskrav för bedömning av restvärde, %	Medelvärdet av direktavkastningskrav för bedömning av restvärde, %
Helsingfors	5,00 – 8,00	–	5,35
Stockholm	2,75 – 4,75	3,00 – 7,25	4,59
Göteborg	2,75 – 6,75	4,00 – 10,00	5,14
Öresund	4,00 – 5,50	4,50 – 7,50	4,61
Öst	4,00 – 6,50	4,75 – 10,00	5,92
Norr	3,90 – 5,75	5,50 – 6,50	4,86

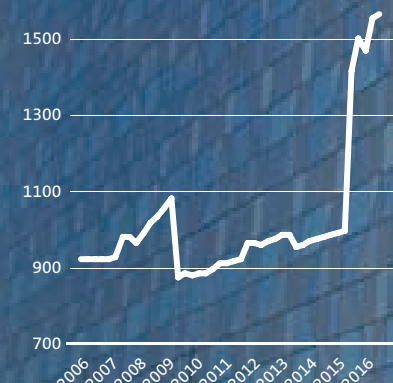
Driftsöverskott

rullande årsvärde, Kr/aktie



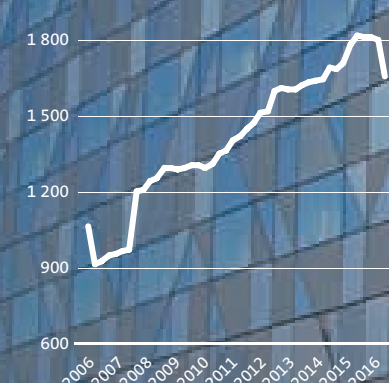
Hyresvärde bostad

Kr/kvm



Hyresvärde kommersiellt

Kr/kvm





Skissbild, Göteborg

Finansiering

Balder är finansierat genom lånat och eget kapital. Målsättningen är att soliditeten över tid ska överstiga 35 % och att belåningsgraden inte ska överstiga 55 %.

Balders största tillgångsslag är bostadsfastigheter, vilka kännetecknas av stabila kassaflöden över tid då hyresgästrisken är utspridd på en stor mängd betalare. Det innebär också att bostadsfastigheter kan belånas högre än kommersiella fastigheter genom tryggheten i kassaflödet. Balder har idag mer än 60 % av fastighetsvärdet i bostadsfastigheter och majoriteten av de resterande fastigheter-na är kommersiella fastigheter belägna i de centrala delarna av storstäderna Stockholm, Göteborg och Malmö. Tillgångarnas placering är en central del i en kreditgivares bedömning av kreditrisken. Andra centrala delar är diversifiering i form av geografi och tillgångsslag. Balder har valt att äga bostadsfastigheter i såväl Köpenhamn som Helsingfors för att finnas på flera marknader. Idag är ca 45 % av fastighetsvärdet beläget i dessa städer och några övriga tillväxtorter i Finland. Även om Balder hittills valt att koncentrera sig på bostadsfastigheter utanför Sverige så är tillgångarna i Sverige mer diversifierade i form av kontor, hotell, handel och bostadsfastigheter. Under december månad 2016 erhö

Balder en investment grade rating från Moody's om Baa3 med stable outlook. Genom ratingen har Balder nu en officiell bedömning av kreditrisken, vilket är viktigt för bolagets fortsatta tillväxt via kapitalmarknaden. Eftersom Balder sedan några år tillbaka investerat både i Danmark och Finland har bolaget en exponering mot EUR och DKK. Med en rating från Moody's kan Balder utnyttja den europeiska kapitalmarknaden. Genom att utnyttja den europeiska kapitalmarknaden kan Balder erhålla en lång kapitalbindning, bredda fundingbasen och därmed långsiktigt säkra kapital för fortsatt tillväxt. Enligt Moody's återspeglar ratingen bland annat Balders fokus på stabila bostadsfastigheter i Sverige och Finland och Balders kommersiella fastigheter i centrala lägen. Ratingen återspeglar även Balders konservativa utdelningspolicy. Även Balders dotterbolag Sato har en rating från Moody's om Baa3 med stable outlook. För att ytterligare stabilisera finansieringskostnaderna och förbättra tillgången till finansiering är Satos målsättning att erhålla en högre rating.

Räntebärande skulder

Av Balders totala finansiering består ca 28 % av kapitalmarknadsfinansiering och resterande av bankfinansiering och statligt subventionerade lån, där de senare innehas i Finland. Balders räntebärande skulder uppgick per 31 december till 49 580 Mkr. De säkerställda skulderna i förhållande till de totala tillgångarna uppgick till 39,6 % (42,2) per den 31 december. Vid samma tidpunkt uppgick belåningsgraden till 50,0 % (51,6). Balders kreditbindning uppgick till 4,2 år (4,4), räntebindningen till 2,4 år (2,9) och den genomsnittliga räntan uppgick till 2,1 % (2,2) inklusive effekt från räntederivat.

Finansnetto

Finansnettot, exklusive värdeförändringar på räntederivat, uppgick till -973 Mkr (-437), vilket är ett resultat av en större genomsnittlig skuld, däremot har den genomsnittliga räntan varit lägre under året. Vid årets utgång var Balders genomsnittliga ränta 2,1 % (2,2).

Ränteförfallostruktur 2016-12-31

År	Räntebindning		
	Mkr	Ränta, %	Andel, %
Inom ett år	25 975	1,0	52
1–2 år	4 742	4,6	10
2–3 år	1 959	3,3	4
3–4 år	4 416	2,7	9
4–5 år	7 736	3,0	16
>5 år	4 752	3,0	10
Summa	49 580	2,1	100

Kreditbindning 2016-12-31

År	Kreditbindning	
	Mkr	Andel, %
Inom ett år	16 174	33
1–2 år	5 115	10
2–3 år	8 677	18
3–4 år	6 199	13
4–5 år	5 268	11
>5 år	8 147	16
Summa	49 580	100

Likviditet

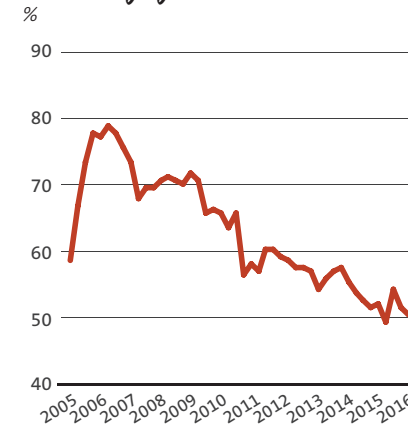
För att balansera likviditetsbehovet använder sig Balder av checkkrediter. Per årsskiftet uppgick Balders disponibla likviditet till 1 942 Mkr (1 339), vilken utgörs av likvida medel, utnyttjade checkkrediter och finansiella placeringar. Utöver den disponibla likviditeten hade Balder per årsskiftet kreditfaciliteter om 4 827 Mkr (4 745), varav 4 827 Mkr (4 545) var utnyttjade. Balder har dessutom kreditfaciliteter som fullt ut täcker kommande betalningar för pågående nybyggnationer. Balders kassaflöde är relativt jämnt fördelat under året då ungefär 66 % av hyresintäkterna avser bostadshyror, vilka betalas månadsvis. Resterande hyror betalas i huvudsak kvartalsvis.

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 %,
- att räntetäckningsgraden inte bör understiga 2,0 gånger,
- att belåningsgraden inte bör överstiga 55 %.

Belåningsgrad



Finansiella mål

	Utfall		
	Mål	2016	2015
Soliditet, %	35,0	38,3	37,8
Räntetäckningsgrad, ggr	2,0	3,7	5,1
Belåningsgrad, %	55,0	50,0	51,6

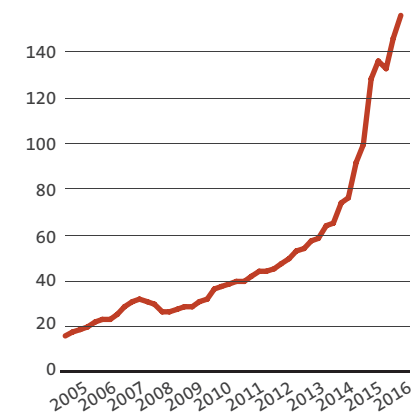
Nyckeltal inklusive noterade intressebolag till marknadsvärde.

Nyckeltal	2016	2015
Avkastn. eget kapital stamaktie, %	20,9	28,2
Avkastning totalt kapital, %	9,9	10,5
Belåningsgrad, %	50,0	51,6
Skuldsättningsgrad, ggr	1,3	1,4
Räntetäckningsgrad, ggr	3,7	5,1
Soliditet, %	38,3	37,8
Genomsnittlig kreditbindnings-tid, år	4,2	4,4
Genomsnittlig räntebindnings-tid, år	2,4	2,9

Nyckeltal inklusive noterade intressebolag till marknadsvärde.

Utveckling eget kapital

Kr/stamaktie



Intressebolag

Balders hälftenägda intressebolag äger tillsammans 81 förvaltningsfastigheter, där vår andel av redovisat värde uppgår till 4 885 Mkr. Balder äger även aktier i den börsnoterade banken Collector, där ägarandelen uppgår till ca 44 %.

Balder är delägare i fastighetsförvaltande intressebolag, i intressebolag som är projektutvecklare samt i banken Collector, se not 15, Andelar i intressebolag.

Under året har Balder etablerat samarbete med två nya samarbetspartners. Balder äger numera 50 % av aktierna i Trenum AB samt 49 % av Sjaelsö Management ApS.

Till de fastighetsförvaltande intressebolagen hör även Centur, Tulia, Balder Skåne samt Första Långgatan Fastigheter medan Fix Holding och Murbruket Holding arbetar med projektutveckling.

De fastighetsförvaltande intressebolagen äger tillsammans 81 förvaltningsfastigheter (55) samt projektfastigheter, med ett totalt redovisat värde om 11 982 Mkr (8 828), en total uthyrningsbar yta om ca 438 tkvm (367) och ett totalt hyresvärde uppgående till 666 Mkr

(552). Förvaltningsresultatet, d.v.s. resultat exklusive värdeförändringar och skatt, uppgick till 921 Mkr (1 193), varav Balders andel uppgick till 419 Mkr (457). Bolagens resultat efter skatt uppgick till 1 331 Mkr (1 777), varav Balders andel uppgick till 590 Mkr (831).

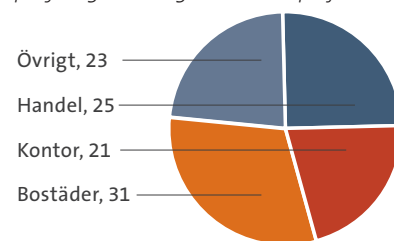
Balders resultat har påverkats av värdeförändringar avseende fastigheter och derivat med 343 Mkr (410) före skatt. För mer information om Balders intressebolag, se not 15, Andelar i intressebolag.

Fastighets AB Centur

Bolaget ägs till 50 % 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 förädling av projektfastigheter.

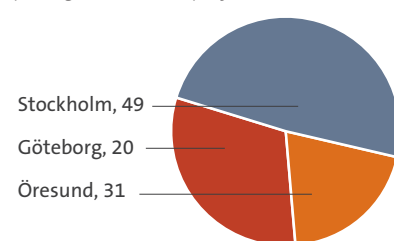
Redovisat värde

per fastighetskategori inklusive projekt, %



Redovisat värde

per region inklusive projekt, %



Balders andel av hälftenägda intressebolags fastighetsbestånd ¹⁾

2016-12-31	Antal förvaltningsfastigheter ²⁾	Uthyrbar yta, kvm	Hyresvärde, Mkr	Hyresvärde, kr/kvm	Hyresintäkter, Mkr	Ekonomisk uthyrningsgrad, %	Redovisat värde, Mkr	Redovisat värde, %
Fördelat per region								
Stockholm	45	108 794	164	1 508	160	98	2 649	44
Göteborg	11	47 506	58	1 213	54	93	892	15
Öresund	25	62 536	91	1 455	89	98	1 344	22
Totalt	81	218 836	313	1 429	303	97	4 885	82
Projekt			21		21		1 106	18
Totalt	81	218 836	333	1 429	324	97	5 991	100
Fördelat per fastighetskategori								
Bostäder	27	45 453	69	1 524	68	98	1 329	22
Kontor	11	29 315	55	1 871	50	91	900	15
Handel	34	94 964	105	1 111	103	98	1 512	25
Övrigt	9	49 104	83	1 692	83	99	1 145	19
Totalt	81	218 836	313	1 429	303	97	4 885	82
Projekt			21		21		1 106	18
Totalt	81	218 836	333	1 429	324	97	5 991	100

1) Tabellen ovan avser de fastigheter som intressebolagen ägde vid årets slut. Sålida fastigheter har exkluderats och förvärvade fastigheter har räknats upp till helårsvärden.

Övriga fastigheter innefattar hotell-, utbildnings-, vård-, industri- samt blandfastigheter.

2) Avser hela intressebolagsbeståndet.



Bolagets största projektfastighet är Varvsstaden i Malmö, på den plats där Kockums en gång bedrev varvsverksamhet, och innehåller framtida byggrätter om ca 350 000 kvm bostäder och kommersiella ytor.

Bolaget ägde vid årsskiftet 30 förvaltningsfastigheter (28) med en uthyrningsbar yta om 209 tkvm (202) med ett hyresvärde om 260 Mkr (246) samt 2 projektfastigheter (4). Fastigheternas redovisade värde uppgick till 4 666 Mkr (4 355). Fastigheterna är belägna i Stockholm, Göteborg och Öresundsregionen.

Tulia AB

Balder äger 50 % i Tulia och resterande del ägs av André Åkerlund AB. Tulia ägde vid årsskiftet 24 fastigheter (22) med huvudsakligen centrala lägen i Stockholm. Bolagets totala uthyrningsbara yta uppgick vid årsskiftet till 78 tkvm (73) och fastigheternas redovisade värde uppgick till 2 520 Mkr (2 227), med ett hyresvärde uppgående till 152 Mkr (140).

Första Långgatan Fastigheter i GBG HB

Balder äger tillsammans med Elof Hansson bolaget Första Långgatan Fastigheter i GBG HB som är ägare till fastigheten Göteborg Masthugget 11:13. Fastigheten är belägen i anslutning till Masthuggstorget och den uthyrningsbara ytan uppgick till 32 tkvm lokaler och bostäder. Hyresvärdet uppgår till 50 Mkr (48).

Fix Holding AB

Bolaget ägs till lika delar av Balder och HSB Göteborg och äger Fixfabriken i Majorna, som är en fullt uthyrd byggnad. Här ska Fix Holding skapa närmare 500 nya bostäder med kompletterande verksamhetslokaler. Målsättningen är att ha en färdig detaljplan år 2017. Se även fixfabriken.se

Balder Skåne AB

Bolaget ägs till lika delar av Balder och K-Fastigheter och består huvudsakligen av bostadsfastigheter.

Vid årsskiftet ägde bolaget 3 förvaltningsfastigheter (3) och 1 projektfastighet (1) till ett värde om 437 Mkr (322).

Den totala uthyrningsbara ytan uppgick till 12 tkvm (12) med ett hyresvärde uppgående till 20 Mkr (20).

Murbruket Holding Fastighets AB

Balder äger tillsammans med Oscar Properties Murbruket Holding Fastighets AB som äger projektfastigheten Murmästaren 3 på Kungsholmen i Stockholm.

Tornet Bostadsproduktion AB

Balders ägarandel uppgår till 31 % och övriga ägare är Peab, Folksam och Riksbyggen. Tornet är ett bolag för fastighetsförvaltning, projektutveckling och fastighetsinvesteringar. Projektutvecklingen gäller nybyggnation av bostadsfastigheter.

Balders andel av hälftenägda intressebolags fastighetsbestånd

Mkr	2016	2015	2014
Hyresintäkter	282	244	180
Fastighetskostnader	–50	–53	–35
Driftsöverskott	232	191	145
	2016-12-31	2015-12-31	2014-12-31
Redovisat värde fastigheter, Mkr	5 991	4 414	3 396
Antal fastigheter	81	55	57
Uthyrbar yta, tkvm	219	183	158

Balders andel av hälftenägda intressebolags balansräkningar

	2016-12-31	2015-12-31
Tillgångar		
Fastigheter	5 991	4 414
Övriga tillgångar	54	247
Likvida medel	203	61
Summa tillgångar	6 248	4 723
Eget kapital och skulder		
Eget kapital/ägarlån	2 549	1 726
Räntebärande skulder	3 319	2 501
Övriga skulder	380	496
Summa eget kapital och skulder	6 248	4 723



Möjligheter och risker

Affärsverksamhet är förenad med risker och dessa måste hanteras ansvarsfullt och kontrollerat. Rätt hanterade kan de innebära möjligheter och vara värdeskapande. Balder arbetar aktivt med riskspridning för att begränsa bolagets riskexponering.

Känslighetsanalys

Faktor	Förändring	Resultateffekt före skatt, Mkr
Hyresintäkter	+/-1 %	+/-58
Ekonomisk uthyrningsgrad	+/-1 procentenhet	+/-61
Räntenivå för räntebärande skulder	+1 procentenhet	-374
Fastighetskostnader	+/-1 %	-/+17
Värdeförändringar fastigheter	+/-5 %	+/-4 309

Hyresintäkter, hyresutveckling och uthyrningsgrad

Av Balders kontrakterade hyresintäkter avser 66 % bostäder och 34 % 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 5,6 % av de totala hyresintäkterna och deras genomsnittliga kontraktstid uppgår till 11,8 år. Det finns inget enskilt kontrakt som står för mer än 0,8 % av Balders totala hyresintäkter och ingen enskild kund står för mer än 4,0 % 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 försämrade 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.

Vid årsskiftet hade Balder en ekonomisk uthyrningsgrad på 95 %, vilket betyder att vakansen vid årsskiftet uppgick till 289 Mkr och är en möjlighet till potentiella nyuthyrningar. Av tabellen ovan framgår hur resultatet före skatt påverkas av en förändring på +/-1 % 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 kostnadshöjningar 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.

Fastighetsutveckling

Att nyuppföra fastigheter och utveckla befintliga genom investeringar är ett sätt att öka avkastningen. Riskerna vid projektutveckling finns i bedömningar kring hyresmarknadens utveckling, men också i utformningen av produkten och själva projektets genomförande. Riskerna begränsas genom att investeringar enbart görs på marknader där Balder har god marknadskännedom, och där det finns stark efterfrågan på bostäder och lokaler. Kvalitetssäkrade interna processer och hög kompetens inom projektorganisationen säkerställer att såväl genomförande som produkt håller hög kvalitet och uppfyller krav inom hållbarhet. Vid uppförande av nya byggnader ställs alltid krav på att större delen av fastigheten ska vara uthyrd innan investeringen påbörjas. Merparten av de pågående projekten har därför hög uthyrningsgrad.

Fastigheternas värdeförändring

83 % av värdet på Balders fastighetsbestånd finns i de fyra storstadsregionerna Helsingfors, Stockholm, Göteborg och Öresund. Balders förvaltningsfastigheter redovisas

Bolaget ägde vid årsskiftet 15 förvaltningsfastigheter (13) och 8 projektfastigheter (7) till ett värde om 2 234 Mkr (1 845). Fastigheterna är belägna i Stockholm, Göteborg och Öresundsregionen. Den totala uthyrningsbara ytan uppgick till 57 tkvm (45) med ett hyresvärde uppgående till 104 Mkr (78). Se även toronet.se

Brinova Fastigheter AB

Balder är tillsammans med Backahill huvudägare i bolaget. Bolaget är sedan 30 september 2016 noterat på Nasdaq First North och Balders ägarandel uppgår till 25,5 %. Fastighetsbeståndet är geografiskt koncentrerat till södra Sverige och målsättningen är att skapa ett bolag med inriktning på offentliga fastigheter och bostäder.

Bolaget ägde vid årsskiftet 50 förvaltningsfastigheter (38) till ett värde om 2 491 Mkr (976). Fastigheterna är belägna i Öresundsregionen.

Den totala uthyrningsbara ytan uppgick till 184 tkvm (109) med ett hyresvärde

uppgående till 205 Mkr (105). Se även brinova.se

Collector AB

Bolaget är börsnoterat på Nasdaq Stockholm Large Cap och Balder är huvudägare med en ägarandel om cirka 44 %. Collector är en innovativ, digital nischbank som erbjuder finansieringslösningar för privat- och företagskunder. Bolaget har kontor i Göteborg, Stockholm, Helsingfors och Oslo.

Balansomslutningen uppgick vid årsskiftet till 15 155 Mkr (10 057), omsättningen till 1 513 Mkr (1 187), resultatet före skatt till 521 Mkr (371) och börsvärdet uppgick till 10 577 Mkr.

Balder redovisar även koncernens rapport över finansiell ställning inklusive Collector till marknadsvärde för att förtydliga Collectors värde i Balder. Se även collector.se

Trenum AB

Bolaget startade sin verksamhet under 2016 och ägs till 50 % vardera av Tredje

AP-fonden och Balder. Bolaget ska investera i bostadsfastigheter i Sverige. Det nya bolagets inriktning är primärt investeringar i nyproduktion av hyresfastigheter i tillväxtorter i Sverige. Förutom de tre storstadsregionerna är även tillväxtorter med positiv befolkningsutveckling i fokus.

Bolaget ägde vid årsskiftet 23 förvaltningsfastigheter med en uthyrningsbar yta om 124 tkvm med ett hyresvärde om 181 Mkr. Fastigheternas redovisade värde uppgick till 3 035 Mkr. Fastigheterna är belägna i Stockholm och Öresundsregionen.

Sjaelsö Management ApS

Balder äger sedan början på året 49 % i bolaget och resterande 51 % ägs av bolagets VD Flemming Joseph Jensen. Bolaget är, med nästan 40 anställda, en av de större aktörerna inom projektutveckling och byggledning i Danmark.

Balansomslutningen uppgick vid årsskiftet till 67 Mkr, omsättningen till 103 Mkr, resultatet före skatt till 30 Mkr.



Göteborg

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 marknads-specifika 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 fastighets-skatt, 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 avskriv-

ningar eller till att utnyttja underskotts-avdrag 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 rätetäckningsgrad.

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 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 Balder väljer för bindningstid av räntorna. Marknadsräntan påverkas 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 att Balders motparter inte kan uppfylla sina finansiella åtaganden mot Balder. Kreditrisk inom finansverksamheten uppstår bland annat vid placering av likviditetsöverskott, vid tecknande av ränteswapavtal samt vid utställda kreditavtal. Beträffande Balders kundfordringar

genomförs sedvanliga kreditprovningar innan ett nytt hyresavtal tecknas.

Valutarisk

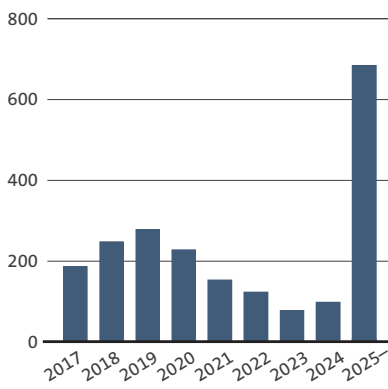
Balder äger fastigheter via dotterbolag i Danmark, Finland och Norge. Bolagen har intäkter och kostnader i lokal valuta och är därmed utsatta för valutakursfluktuationer ur koncernens synvinkel. Valutakursfluktuationer återfinns också i omräkningen av de utländska dotterbolagens tillgångar och skulder 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. Efter-som Balder i huvudsak äger bostäder, kontors- och handelsfastigheter bedöms risken som begränsad.

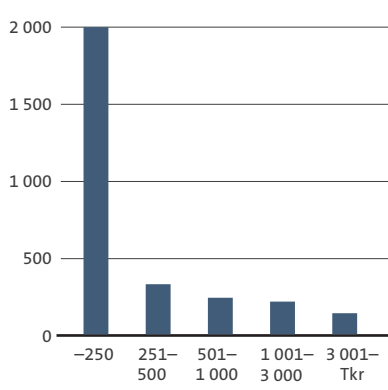
Förfallostruktur

kommersiella avtal, Mkr



Kommersiella kontrakt

per hyresvärde, antal





Balders årsredovisning 2016

Siffrorna bakom Balder

Definitioner

Bolaget presenterar en rad finansiella mått i årsredovisningen som inte definieras enligt IFRS (så kallade alternativa nyckeltal, ”Alternative Performance Measures” enligt ESMA:s riktlinjer). Dessa nyckeltal ger värdefull kompletterande information till investerare, bolagets ledning och andra intressenter då de möjliggör en effektiv utvärdering och analys av bolagets finansiella ställning och prestation. De alternativa nyckeltalen är inte alltid jämförbara med andra företags använda mått och skall därför ses som ett komplement till mått definierade enligt IFRS. Fastighets AB Balder tillämpar dessa alternativa nyckeltal konsekvent över tid. Nyckeltalen är alternativa i enlighet med ESMA:s riktlinjer om inte annat anges. Nedan följer hur Fastighets AB Balders nyckeltal definieras och beräknas.

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 säsongsvariationer 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 säsongsvariationer som normalt uppstår i verksamheten.

Förvaltningsresultat före skatt, Mkr ²⁾
Resultat före skatt med återläggning av värdeförändringar. Återläggning sker även av värdeförändringar och skatt i andel i resultat från intressebolag.

Belåningsgrad, %
Räntebärande skulder minskat med likvida medel och finansiella placeringar i förhållande till balansomslutningen.

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 årets slut.

Aktierelaterade

Eget kapital per stamaktie, kr
Eget kapital efter avräkning av preferenskapitalet i förhållande till antalet utestående stamaktier vid årets 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.

Långsiktigt 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 årets slut.

Driftsöverskott, Mkr
Hyresintäkter reducerade med fastighetskostnader.

Ekonomisk uthyrningsgrad, % ¹⁾
Kontrakterad hyra för hyresavtal vilka löper vid periodens slut i förhållande till hyresvärde.

Fastighetskategori
Klassificeras 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 ¹⁾
Kontrakterad hyra samt bedömd marknads-hyra för vakanta lokaler.

Överskottsgrad, %
Driftsöverskott i förhållande till hyresintäkter.

1) Nyckeltalet är operationellt och anses inte vara alternativt nyckeltal enligt ESMA:s riktlinjer.
2) Vid beräkning av Förvaltningsresultat före skatt, hänförligt till moderbolagets aktieägare reduceras även förvaltningsresultatet med innehav utan bestämmande inflytandes andel.

Kontaktuppgifter

balder.se
info@balder.se
Org.nr: 556525-6905

**Huvudkontor
Parkgatan 49**
Box 53 121
411 39 Göteborg
Tel: 031-10 95 70
Fax: 031-10 95 99

Uthyrning
020-151 151

Kundservice
0774-49 49 49

**Region Stockholm
Drottninggatan 108**
113 60 Stockholm
Tel: 08-735 37 70
Fax: 08-735 37 79

Vårby Allé 14
143 40 Vårby
Tel: 08-735 37 70
Fax: 08-710 22 70

**Region Öresund
Kalendegatan 26**
211 35 Malmö
Tel: 040-600 96 50
Fax: 040-600 96 64

Esplanaden 15
265 34 Åstorp
Tel: 042-569 40
Fax: 042-569 41

Södergatan 76
252 25 Helsingborg
Tel: 042-17 21 30
Fax: 042-14 04 34

Stockholmsgade 41
2100 Köbenhavn
Tel: +45-70 30 26 00

**Region Öst
Hospitalsgatan 11**
602 27 Norrköping
Tel: 011-15 88 90
Fax: 011-12 53 05

Kapellgatan 29 A
732 45 Arboga
Tel: 0589-194 50
Fax: 0589-170 45

Rönnbergagatan 10
723 46 Västerås
Tel: 021-14 90 98
Fax: 021-83 08 38

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

Koncernens rapport över finansiell ställning inklusive noterade intressebolag till marknadsvärde

Enligt IFRS ska inte Collector AB (publ) och Brinova Fastigheter AB (publ) redovisas till marknadsvärde när Balder redovisar andel i intressebolag från dessa bolag. För att tydliggöra de noterade intressebolagens marknadsvärde redovisas nedan Collector och Brinova till börskurs per den 31 december. Brinova Fastigheter AB (publ) ingår från och med 30 september 2016 då bolaget börsnoterades.

Mkr	31 dec 2016	31 dec 2015
Tillgångar		
Förvaltningsfastigheter	86 177	68 456
Övriga materiella anläggningstillgångar	136	122
Andelar i intressebolag ^{1,2)}	6 673	6 549
Fordringar	1 357	1 497
Likvida medel och finansiella placeringar	1 592	1 025
Summa tillgångar	95 935	77 649
Eget kapital och skulder		
Eget kapital ³⁾	36 791	29 325
Uppskjuten skatteskuld	5 808	4 071
Räntebärande skulder	49 580	41 063
Derivat	1 547	1 294
Övriga skulder	2 209	1 896
Summa eget kapital och skulder	95 935	77 649
1) Inklusive Balders marknadsvärde av Collector AB (publ) Collectors börskurs (kr)	4 661 103,00	5 224 127,00
2) Inklusive Balders marknadsvärde av Brinova Fastigheter AB (publ) Brinovas börskurs (kr)	282 15,30	– –
3) Varav innehav utan bestämmande inflytande	5 540	4 377

Koncernens rapport över förändringar i eget kapital

Mkr	31 dec 2016	31 dec 2015
Ingående eget kapital	29 325	14 261
Årets totalresultat	6 507	4 909
Beslutad och skuldförd utdelning till preferensaktieägarna	–200	–200
Nyemission, efter emissionskostnader	1 780	1 705
Transaktioner med innehavare utan bestämmande inflytande	–107	–
Utdelning till innehavare utan bestämmande inflytande	–107	–
Innehav utan bestämmande inflytande som uppkommit vid förvärv av dotterföretag	–	4 377
Innehav utan bestämmande inflytande som uppkommit vid nyemission i dotterföretag	554	–
Årets förändring av noterade intressebolag till marknadsvärde	–962	4 273
Utgående eget kapital	36 791	29 325

Siffrorna bakom Balder

Ekonomisk redovisning
59 Förvaltningsberättelse

Koncernens rapport över
64 Totalresultat
65 Finansiell ställning
66 Förändringar i eget kapital
67 Kassaflödesanalys

Moderbolaget
68 Resultaträkning
69 Balansräkning
70 Förändringar i eget kapital
71 Kassaflödesanalys

72 Noter
94 Revisionsberättelse

Kalendarium

Årsstämma 11 maj 2017

Delårsrapport 11 maj 2017
jan–mars 2017

Delårsrapport 22 augusti 2017
jan–juni 2017

Delårsrapport 2 november 2017
jan–sept 2017

Bokslutskommuniké 22 februari 2018
jan–dec 2017

Foto: Marcel Pabst, HGBild
Mattias Hansson, Alvhem
Mäkleri, Åke Gunnarsson
VUE AB, Jonatan Svennered,
Digitalstudion AB, Fotoolia
Form: Business & Emotions
Tryck: Billes Tryckeri

Förvaltningsberättelse

Styrelsen och verkställande direktören för Fastighets AB Balder (publ), organisationsnummer 556525-6905, avger härmed redovisning för koncernen och moderbolaget för räkenskapsåret 2016. Fastighets AB Balder är noterat på Nasdaq Stockholm, Large Cap. Bolaget har ca 22 000 aktieägare (17 200). 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 %, räntetäckningsgraden lägst 2,0 gånger samt att belåningsgraden inte bör överstiga 55 %. Utfall för 2016 var 36,1 % (34,1), 3,7 gånger (5,1) samt 51,8 % (54,6). Inkluderas de noterade intressebolagen till marknadsvärde uppgick soliditeten till 38,3 % (37,8) och belåningsgraden till 50,0 % (51,6).

Organisation

Balders affärsområden utgörs av regionerna Helsingfors, Stockholm, Göteborg, Öresund, Öst och Norr och består av 17 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 kommanditibolag. Balders operativa organisation

stöds av en central ekonomi-, fastighets- och finansfunktion. Sammantaget hade koncernen den 31 december 546 anställda (522), varav 255 kvinnor (234).

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 2017.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Balder har erhållit en investment grade rating från Moody's om Baa3 med stable outlook.

Under september månad börsnoterades Balders intressebolag Brinova Fastigheter AB (publ), Balders ägarandel uppgår per 31 december till 25,5 %.

Förvärv

Balder har under året förvärvat samtliga fastigheter i I.A Hedin Fastighet AB koncernen från Anders Hedin Invest AB. Antal förvärvade fastigheter uppgick till 43 stycken handelsfastigheter med ett fastighetsvärde om 4 208 Mkr. Balder har under 2016 även förvärvat sin första fastighet i Norge, Högsolan i Hedmark, där norska staten är största hyresgäst med ett hyresavtal med återstående löptid om 24 år. Under året har totalt 116 fastigheter förvärvats till ett fastighetsvärde om 11 342 Mkr. Största delen av årets förvärv av fastigheter avser förvärv i Balders finska dotterbolag Sato Oyj samt de förvärvade fastigheterna från I.A Hedin Fastighet AB koncernen.

Försäljningar

Balder har under ett flertal år haft som strategi att sälja fastigheter på orter där Balder inte kan uppnå en tillräckligt stor förvaltningsenhet. Under året har samtliga fastigheter i Töreboda, Skara och Jönköping avyttrats. Balder har under året sålt totalt 71 fastigheter till ett fastighetsvärde om 1 990 Mkr inklusive försäljningar som skett i dotterbolaget Sato Oyj. De försäljningar som genomförts har genererat en vinst om 85 Mkr, motsvarande 5 % över redovisat värde.

Övrigt

Under september genomfördes en riktad nyemission om 3 000 633 stamaktier vilket inbringade 681 Mkr efter emissionskostnader, under december månad genomfördes en kvittningsemission om 4 602 515 stamaktier, kvittningsemissionen inbringade 1 099 Mkr efter emissionskostnader.

Fastighetsbeståndet

Balders kommersiella fastigheter är i huvudsak belägna i storstädernas centrala delar och bostadsfastigheterna i storstadsregioner samt på orter som växer och utvecklas positivt.

Balder ägde den 31 december 1 220 förvaltningsfastigheter (1 177) med en uthyrningsbar yta om 3 806 tkvm (3 430) till ett redovisat värde om 86,2 Mdkr (68,5), inklusive projektfastigheter. Under året har 116 förvaltningsfastigheter (723) med en uthyrningsbar yta om 505 tkvm (1 405) förvärvats för 11 342 Mkr (28 660). Under året har 71 fastigheter (23) sålts med en total uthyrningsbar yta om 132 tkvm (108) för 1 990 Mkr (1 613), vilket genererade ett resultat om

85 Mkr (65). Balder kommer under 2017 att fortsätta arbetet med att koncentrera fastighetsbeståndet.

Vid fördelning av redovisat värde per region uppgick Helsingfors andel till 30 % (31), Stockholms till 19 % (20), Göteborgs 20 % (20), Öresunds 13 % (12), Östs 13 % (14) och Norrs 4 % (3). Av redovisat värde avser 39 % (36) kommersiella fastigheter och 61 % (64) bostäder.

Förvaltningsresultat

Årets förvaltningsresultat uppgick till 2 653 Mkr (1 780). Förvaltningsresultatet hänförligt till moderbolagets aktieägare ökade med 27 % och uppgick till 2 265 Mkr (1 780), vilket motsvarar 11,89 kr per stamaktie (9,71). I förvaltningsresultatet ingår intressebolag med 419 Mkr (457), vilket i resultaträkningen inkluderats i andel i resultat från intressebolag.

Resultat efter skatt

Årets resultat efter skatt uppgick till 6 093 Mkr (4 916). Resultat efter skatt hänförligt till moderbolagets aktieägare uppgick till 5 474 Mkr (4 916), motsvarande 30,38 kr per stamaktie (28,98).

Resultatet före skatt har påverkats av realiserade värdeförändringar avseende fastigheter med 85 Mkr (65), orealiserade värdeförändringar avseende fastigheter med 4 847 Mkr (3 323), värdeförändringar avseende räntederivat med –114 Mkr (227) samt resultat från andelar i intressebolag om 590 Mkr (831).

Hyresintäkter

Hyresintäkterna ökade med 98 % till 5 373 Mkr (2 711). Ökningen beror främst på Sato Oyj, vars resultaträkning konsoliderades för första gången från och med 1 januari 2016. Kontraktsportföljen bedöms per 31 december ha ett hyresvärde på helårsbasis om 6 089 Mkr (5 257). Den genomsnittliga hyresnivån för hela fastighetsbeståndet uppgick till 1 583 kr/kvm (1 508) exklusive projektfastigheter. Ökningen av den genomsnittliga hyresnivån beror främst på fastighetsbeståndets förändring. Hyresintäkterna uppvisar stor riskspridning avseende kunder, branscher och lägen.

Den ekonomiska uthyrningsgraden uppgick per bokslutsdagen till 95 % (96).

Det totala hyresvärdet för outhyrda ytor uppgick den 31 december till 289 Mkr (182) på årsbasis.

Fastighetskostnader

Fastighetskostnaderna uppgick till 1 693 Mkr (767) under året. Ökningen av fastighetskostnaderna beror främst på konsolideringen av Sato Oyj. Driftsöverskottet har ökat med 89 % till 3 679 Mkr (1 944), vilket innebär en överskottsgrad om 68 % (72). Driftskostnaderna varierar normalt med årstiderna. Första och fjärde kvartalen har högre kostnader i jämförelse med de övriga kvartalen medan tredje kvartalet oftast har lägst kostnadsnivå.

Finansnetto och värdeförändringar derivat

Finansnettot, exklusive värdeförändringar derivat, uppgick till –973 Mkr (–437) och värdeförändringar på räntederivat uppgick till –114 Mkr (227). Årets negativa värdeförändring beror på att räntenivån har minskat vilket innebär att skillnaden till räntederivatens kontrakterade räntenivå har ökat.

Derivaten redovisas löpande till verkligt värde i balansräkningen. Värdeförändringar från derivat uppkommer vid förändrade räntenivåer/valutakurser 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 derivaten (ränta och valuta) uppgick vid årsskiftet till 1 547 Mkr (1 294). Undervärdet på derivaten kommer under återstående löptid att lösas upp och redovisas som en intäkt. Det innebär att Balder har en reserv om 1 547 Mkr som i sin helhet kommer att återföras till eget kapital, justerat med uppskjuten skatt via resultaträkningen, i takt med att derivaten löper ut.

Finansnettot motsvarar en genomsnittlig ränta om 2,1 % (1,8) inklusive effekten av upplupen ränta från Balders räntederivat.

Känslighetsanalys

<i>Faktor</i>	<i>Förändring</i>	<i>Resultateffekt före skatt, Mkr</i>
Hyresintäkter	+/–1 %	+/–58
Ekonomisk uthyrningsgrad	+/–1 procentenhet	+/–61
Räntenivå för räntebärande skulder	+1 procentenhet	–374
Fastighetskostnader	+/–1 %	–/+17
Värdeförändringar förvaltningsfastigheter	+/–5 %	+/–4 309

Flerårsöversikt

Se sidan 7.

Fastigheternas värde

Balder har per 31 december genomfört interna värderingar av samtliga fastigheter. Fastigheterna i Sverige, Danmark och Norge värderas med avkastningsmetoden som baseras på en tioårig kassaflödesmodell. 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. I Finland används förutom avkastningsmetoden även ortprismetoden samt värdering till anskaffningsvärde. 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. Under året har Balder externvärderat ca 40% av fastigheterna inklusive Sato Oyjs fastighetsbestånd. De externa värderingarna var mindre än 1 % högre än de interna värderingarna per årsskiftet.

Per den 31 december uppgick Balders genomsnittliga direktavkastningskrav till 5,3 % (5,4) exklusive projekt- och exploateringsfastigheter. Årets värdeförändring är hänförlig till förbättrat driftsöverskott och något lägre avkastningskrav.

Den 31 december uppgick fastigheternas redovisade värde, enligt den individuella interna värderingen, till 86 177 Mkr

(68 456), vilket innebär en orealiserad värdeförändring om 4 847 Mkr (3 323).

Skatt

Balders skattekostnad uppgick till –1 550 Mkr (–862), varav –226 Mkr (4) är aktuell skattekostnad för året, vilket framförallt är hänförligt till konsolideringen av Sato Oyj, samt en uppskjuten skattekostnad om –1 325 Mkr (–866). Aktuell skattekostnad hänförligt till moderbolagets aktieägare uppgick till –135 Mkr (4).

Aktuell skatt och uppskjuten skatt har beräknats utifrån gällande skattesats för 2016. Aktuell skatt i Sverige 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 koncernbidragsförutsättningar inte föreligger kan aktuell skatt uppstå. Årets aktuella skatt är i huvudsak hänförlig till Balders finska dotterbolag Sato Oy, samt en mindre del hänförlig till under året förvärvade och avyttrade bolag.

Uppskjuten skatt beräknas på temporära skillnader som uppstår efter förvärvstidpunkten. Koncernens uppskjutna skatteskuld har beräknats som värdet av nettot av skattemässiga underskott och den temporära skillnaden mellan redovisade och skattemässiga värden avseende fastigheter och räntederivat. Uppskjuten skatteskuld uppgick till 5 808 Mkr (4 071). För mer detaljerad information se not 11, Skatter.

Kassaflöde och finansiell ställning

Balders tillgångar den 31 december uppgick till 92 623 Mkr (73 376). Dessa har finansierats dels med eget kapital om 33 479 Mkr (25 052), dels med skulder om 59 144 Mkr (48 324), varav 49 580 Mkr (41 063) är räntebärande.

Kassaflödet från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital uppgick till 2 135 Mkr (1 193). Investeringsverksamheten har belastat kassaflödet med 8 401 Mkr (5 635). Årets förvärv av fastigheter 7 648 Mkr (2 097), investeringar i befintliga fastigheter och projekt 1 843 Mkr (791), investeringar i materiella anläggningstillgångar,

finansiella placeringar, intressebolag och transaktioner med innehav utan bestämmande inflytande 785 Mkr (4 857), betald utdelning preferensaktier om 200 Mkr (200) samt utbetald utdelning till innehav utan bestämmande inflytande om 107 Mkr (–) summerar till 10 583 Mkr (7 945).

Dessa har finansierats genom kassaflödet från den löpande verksamheten 2 891 Mkr (762), genom försäljningar av fastigheter 1 651 Mkr (1 606), finansiella placeringar 225 Mkr (504), nyemission 682 Mkr (1 705), nyemission i dotterföretaget Sato Oyj 420 Mkr (–) samt en netto-upplåning om 5 382 Mkr (3 788), vilket summerar till 11 250 Mkr (8 365).

Totalt uppgår årets kassaflöde till 667 Mkr (421).

Likviditet

Utöver outnyttjade kreditfaciliteter om 4 827 Mkr (4 545) uppgick koncernens likvida medel, finansiella placeringar och outnyttjad checkkredit per den 31 december till 1 942 Mkr (1 339).

Eget kapital

Det egna kapitalet uppgick den 31 december till 33 479 Mkr (25 052) varav innehav utan bestämmande inflytande uppgick till 5 540 Mkr (4 377), motsvarande 139,23 kr per stamaktie (103,24). Soliditeten uppgick till 36,1 % (34,1). Inkluderas de noterade intressebolagen till marknadsvärde uppgick soliditeten till 38,3 % (37,8) och eget kapital per stamaktie till 157,63 kr (128,03).

Räntebärande skulder

Koncernens räntebärande skulder uppgick per 31 december till 49 580 Mkr (41 063). Andelen lån med ränteförfall under kommande tolv månadersperiod uppgick till 52 % (52) och den genomsnittliga kreditbindningstiden uppgick till 4,2 år (4,4). Derivatavtal har tecknats för att begränsa påverkan av en högre marknadsränta.

Nämnda derivat redovisas löpande till verkligt värde i balansräkningen med värdeförändringar redovisade i resultaträkningen. Värdeförändringar under året uppgick till –114 Mkr (227). Räntebärande skulder beskrivs närmare i not 21, Finansiella risker och finanspolicier.

Investeringar

Fastighetsinvesteringarna uppgick under året till 13 185 Mkr (29 451), varav 11 342 Mkr (28 660) avser förvärv och 1 843 Mkr (791) avser investeringar i befintliga fastigheter och projekt. Största delen av årets förvärv av fastigheter avser förvärv gjorda av Sato Oyj samt de förvärvade fastigheterna från Anders Hedin Invest AB. Av de totala förändringarna i fastighetsbeståndet avser 3 603 Mkr (21 291) Helsingfors, 1 280 Mkr (1 117) Stockholm, 3 274 Mkr (597) Göteborg, 2 210 Mkr (1 176) Öresund, 2 061 Mkr (5 243) Öst och 758 Mkr (27) Norr.

Intressebolag

Balder äger 50 % av ett antal bolag där Balder sköter förvaltning och administration, för vidare information se not 15, Andelar i intressebolag. Utöver de hälftenägda intressebolagen äger Balder 44,1 % (44,1) i Collector AB (publ), 31,0 % (31,0) av Tornet Bostadsproduktion AB, 25,5 % (35,0) av Brinova Fastigheter AB (publ) och 49 % (–) av Sjaelsø Management ApS. Under september 2016 börsnoterades Balders intressebolag Brinova Fastigheter AB och sedan tidigare är Collector AB börsnoterat. För att tydliggöra dessa två intressebolags värde i Balder, redovisas även koncernens rapport över finansiell ställning inklusive noterade intressebolag till marknadsvärde, se sidan 58.

På sidorna 50-51 redovisas Balders andel av hälftenägda fastighetsförvaltande intressebolags balansräkningar och fastighetsbestånd, uppställda enligt IFRS redovisningsprinciper.

Intressebolagen äger totalt 81 förvaltningsfastigheter (55) och 5 projektfastigheter (5). Balders andel av fastighetsbeståndets uthyrningsbara yta uppgår till ca 219 tkvm (183) med ett hyresvärde om 333 Mkr (276). Den ekonomiska uthyrningsgraden uppgick till 97 % (97).

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 internt bank. Omsättningen i moderbolaget uppgick för året till 209 Mkr (147),

varav koncerninterna tjänster utgjorde 174 Mkr (117) och resterande del huvudsakligen avser förvaltningsuppdrag för intressebolag.

Årets resultat efter skatt uppgick till 1 311 Mkr (1 061). Resultatet har påverkats av utdelning från dotterbolag med 1 430 Mkr (800), värdeförändringar avseende orealiserade räntederivat med –151 Mkr (199) och lämnade koncernbidrag med –568 Mkr (–340).

Moderbolagets finansiella placeringar och likvida medel, inklusive outnyttjade checkkrediter, uppgick den 31 december till 1 444 Mkr (658). Fordringar på koncernbolag uppgick per bokslutsdagen till 24 629 Mkr (21 676). Investeringarna i materiella anläggningstillgångar och finansiella placeringar under året uppgick till 8 Mkr (1) respektive 42 Mkr (846).

Möjligheter och risker

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

Hyror och kunder

Balders intäkter påverkas av fastighetenas 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 95 % (96). Balders tio största kontrakt svarade för 5,6 % (6,1) av de totala hyresintäkterna och deras genomsnittliga kontraktstid uppgick till 11,8 år (11,1). Det finns inget enskilt kontrakt som stod för mer än 0,8 % (0,9) av Balders totala hyresintäkter och ingen enskild kund stod för mer än 4,0 % (2,7) av de totala hyresintäkterna. Genomsnitt-

lig kontraktstid i den totala kommersiella portföljen uppgick till 7,1 år (6,3).

En förändring på +/–1 % på hyresintäkterna påverkar resultat före skatt med +/–58 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 4,2 år (4,4).

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 374 Mkr. Av Balders totala lånestock vid årsskiftet har 48 % (48) en räntebindning som överstiger ett år. Innehaven i Finland, Danmark och Norge har medfört en valutaposition. För mer information se not 21, Finansiella risker och finanspolicier.

Fastighetskostnader

I fastighetskostnader ingår direkta kostnader såsom kostnader för drift, media, underhåll, tomträttsavgäld och fastighetsskatt. 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 för att ständigt förbättra kostnadseffektiviteten med hjälp av rationella tekniska lösning-

ar, praktiska insatser och kontinuerlig uppföljning.

En förändring med +/–1 % av fastighetskostnaderna skulle påverka fastighetskostnaderna med –/+17 Mkr.

Värdeförändringar förvaltningsfastigheter

Balder redovisar sina förvaltningsfastigheter till verkligt värde med värdeförändringar i resultaträkningen. Marknadsbedömningar av fastigheter innehåller alltid ett visst mått av osäkerhet i gjorda antaganden och beräkningar. Osäkerheten avseende enskilda fastigheter bedöms i normalfallet ligga inom intervallet +/–5–10 %. 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 +/–4 309 Mkr vid en värdeförändring av förvaltningsfastigheterna med +/–5 %. Soliditeten skulle vid en positiv värdeförändring uppgå till 38,0 % och vid en negativ värdeförändring uppgå till 34,1 %.

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. För information kring Balders miljöansvar se sidan 22.

Aktien och ägarna

Under september månad genomfördes en riktad nyemission om 3 000 633 stamaktier av serie B, vilket inbringade 681 Mkr efter emissionskostnader. Balder genomförde under december en kvittningsemission om 4 602 515 stamaktier av serie B, vilket inbringade 1 099 Mkr efter emissionskostnader.

Efter emissionerna och per den 31 december uppgick aktiekapitalet till 190 000 000 kr fördelat på 190 000 000 aktier. Varje aktie har ett kvotvärde om 1 kr, varav 11 229 432 av serie A, 168 770 568 av serie B samt 10 000 000 preferensaktier. Varje aktie av serie A berättigar till en röst, varje aktie av serie B och preferensaktien berättigar till en tiondels röst vardera.

Vid årsstämman 2016 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 10 % av befintligt aktiekapital. Största ägare är Erik Selin med bolag med 48,2 % av rösterna och Arvid Svensson Invest AB med 14,7 % 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.

Redogörelse för styrelsearbetet under året
Styrelsen har under verksamhetsåret haft 10 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 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 marknadsmässiga löner och andra anställningsvillkor. Ersättning ska utgå i form av fast lön. Uppsägningslön och avgångsvederlag ska sammantaget 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
Se not 28, Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut.

Förväntningar avseende den framtida utvecklingen
Balders målsättning är att växa genom direkta eller indirekta förvärv tillsammans med våra partners på de orter som bedöms som intressanta.

Förslag till vinstdisposition Till årsstämmans förfogande finns följande belopp i kronor:

Balanserat resultat	10 451 877 039
Årets resultat	1 311 144 835
Summa ¹⁾	11 763 021 874

1) Se förändring i moderbolagets eget kapital, sidan 70.

Styrelsen föreslår att beloppet disponeras enligt följande:	
Utdelning 20,00 kr per preferensaktie	200 000 000
I ny räkning balanseras	11 563 021 874
Summa	11 763 021 874

Styrelsens yttrande avseende föreslagen vinstutdelning
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 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 beaktat konsolideringsbehov, likviditet och oväntade händelser.

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

Föreslagen utdelning på preferensaktier utgör 1,7 % (2,2) av moderbolagets egna kapital och 0,6 % (0,8) av koncernens egna kapital.

Balders uttalade mål för koncernens kapitalstruktur att soliditeten över tid ska vara lägst 35 %, räntetäckningsgraden lägst 2,0 gånger och att belåningsgraden ska vara högst 55 %, 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.

Avstämningsdagar för utdelning till preferensaktieägarna, med 5,00 kr kvartalsvis, kommer att vara 10 juli, 10 oktober, 10 januari och 10 april.

Göteborg den 31 mars 2017
Styrelsen

Finansiella rapporter

Koncernens rapport över totalresultat

Mkr	Not	2016	2015
Hyresintäkter	2, 3	5 373	2 711
Fastighetskostnader	3, 6, 7, 8	–1 693	–767
Driftsöverskott		3 679	1 944
Värdeförändringar förvaltningsfastigheter, realiserade	13	85	65
Värdeförändringar förvaltningsfastigheter, orealiserade	13	4 847	3 323
Övriga intäkter/kostnader	33	17	11
Förvaltnings- och administrationskostnader	5, 6	–488	–185
Andel i resultat från intressebolag	15	590	831
Rörelseresultat	3, 4, 5, 6, 7	8 730	5 988
Finansiella poster			
Finansiella intäkter	9	104	166
Finansiella kostnader	10	–1 077	–603
Värdeförändringar derivat	21	–114	227
Finansnetto, inklusive värdeförändringar derivat		–1 087	–210
Resultat före skatt		7 643	5 778
Inkomstskatt	11	–1 550	–862
Årets resultat		6 093	4 916
Övrigt totalresultat – poster som kan komma att omklassificeras till resultaträkningen			
Omräkningsdifferens avseende utlandsverksamhet		438	3
Kassaflödessäkringar efter skatt		–26	–
Andel av övrigt totalresultat i intressebolag		2	–10
Årets totalresultat		6 507	4 909
Årets resultat hänförligt till			
Moderbolagets aktieägare		5 474	4 916
Innehav utan bestämmande inflytande		619	–
		6 093	4 916
Årets totalresultat hänförligt till			
Moderbolagets aktieägare		5 685	4 909
Innehav utan bestämmande inflytande		823	–
		6 507	4 909
Förvaltningsresultat före skatt, Mkr ¹⁾		2 653	1 780
Förvaltningsresultat före skatt hänförligt till moderbolagets aktieägare, Mkr ¹⁾		2 265	1 780
Förvaltningsresultat före skatt per stamaktie, kr ²⁾		11,89	9,71
Resultat efter skatt per stamaktie, kr ²⁾	12	30,38	28,98
1) Inklusive Balders andel av intressebolagens förvaltningsresultat		419	457

2) Reducerat med preferensaktieutdelning för perioden.

Någon utspädningseffekt föreligger ej då inga potentiella aktier förekommer.

Koncernens rapport över finansiell ställning

Mkr	Not	31 dec 2016	31 dec 2015
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	13, 24	86 177	68 456
Övriga materiella anläggningstillgångar	14	136	122
Andelar i intressebolag	15	3 362	2 276
Andra långfristiga fordringar	17	908	1 173
Summa anläggningstillgångar		90 583	72 027
Omsättningstillgångar			
Kundfordringar	16	150	130
Övriga fordringar		146	87
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	18	153	107
Finansiella placeringar	19	305	405
Likvida medel	25	1 287	620
Summa omsättningstillgångar		2 041	1 349
Summa tillgångar		92 623	73 376
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
Aktiekapital	20	190	182
Övrigt tillskjutet kapital		7 806	6 034
Omräkningsdifferenser		218	–7
Reserver		–14	–
Balanserade vinstmedel inklusive årets resultat		19 739	14 465
Eget kapital hänförligt till moderföretagets aktieägare		27 939	20 675
Innehav utan bestämmande inflytande		5 540	4 377
Summa eget kapital		33 479	25 052
Avsättningar			
Uppskjuten skatteskuld	11	5 808	4 071
Summa avsättningar		5 808	4 071
Skulder			
Långfristiga skulder			
Långfristiga räntebärande skulder ¹⁾	21	33 267	39 095
Övriga långfristiga skulder		176	331
Checkräkningskredit	21, 22	–	36
Derivat	21	1 453	1 294
Summa långfristiga skulder		34 896	40 755
Kortfristiga skulder			
Kortfristiga räntebärande skulder ¹⁾	21	16 314	1 933
Leverantörsskulder		267	179
Derivat	21	94	–
Övriga skulder		636	542
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	23	1 130	845
Summa kortfristiga skulder		18 441	3 498
Summa skulder		59 144	48 324
Summa eget kapital och skulder		92 623	73 376

1) Räntebärande skulder är i huvudsak formellt kortfristiga men till sin karaktär långfristiga, då de löpande förlängs. Som kortfristiga räntebärande skulder redovisas från och med 2016 de räntebärande skulder som formellt sett förfaller inom ett år samt ett års avtalad amortering.

Koncernens rapport över förändringar i eget kapital

Mkr	Hänförligt till moderbolagets aktieägare						Innehav utan bestämmande inflytande	Totalt eget kapital
	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Reserver	Omräkningsdifferenser	Balanserade vinstmedel inkl årets resultat	Summa		
Ingående eget kapital 2015-01-01	172	4 339	–	1	9 749	14 261	–	14 261
Årets resultat					4 916	4 916		4 916
Övrigt totalresultat				–7		–7		–7
Summa totalresultat	–	–	–	–7	4 916	4 909	–	4 909
Innehav utan bestämmande inflytande som uppkommit vid förvärv av dotterföretag ²⁾							4 377	4 377
Nyemission, efter emissionskostnader	10	1 695				1 705		1 705
Beslutad och skuldförd utdelning till preferensaktieägarna					–200	–200		–200
Summa transaktioner med bolagets ägare	10	1 695	–	–	–200	1 505	4 377	5 882
Utgående eget kapital 2015-12-31	182	6 034	–	–7	14 465	20 675	4 377	25 052
Ingående eget kapital 2016-01-01	182	6 034	–	–7	14 465	20 675	4 377	25 052
Årets resultat					5 474	5 474	619	6 093
Övrigt totalresultat			–14	225		211	204	414
Summa totalresultat	–	–	–14	225	5 474	5 685	823	6 507
Transaktioner med innehavare utan bestämmande inflytande							–107	–107
Utdelning till innehavare utan bestämmande inflytande							–107	–107
Innehav utan bestämmande inflytande som uppkommit vid nyemission i dotterföretag							554	554
Nyemission, efter emissionskostnader	8	1 772				1 780		1 780
Beslutad och skuldförd utdelning till preferensaktieägarna					–200	–200		–200
Summa transaktioner med bolagets ägare	8	1 772	–	–	–200	1 580	340	1 920
Utgående eget kapital 2016-12-31 ¹⁾	190	7 806	–14	218	19 739	27 939	5 540	33 479

1) För mer information, se not 20 avseende Eget kapital.
2) För mer information, se not 32 avseende Rörelseförvärv.

Koncernens rapport över kassaflöden

Mkr	Not	2016	2015
Den löpande verksamheten			
Driftsöverskott		3 679	1 944
Övriga intäkter/kostnader		17	2
Förvaltnings- och administrationskostnader		−488	−185
Återläggning av avskrivningar		26	15
Övriga justeringar		−	0
Erhållen ränta	25	62	32
Betald ränta	25	−1 001	−618
Betald skatt		−160	4
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		2 135	1 193
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital			
Förändring rörelsefordringar		176	−660
Förändring rörelseskulder		580	228
Kassaflöde från den löpande verksamheten		2 891	762
Investeringsverksamheten			
Förvärv av fastigheter		−7 648	−2 097
Förvärv/Försäljning av materiella anläggningstillgångar		−41	−4
Förvärv av finansiella placeringar		−145	−542
Förvärv av aktier i intressebolag		−493	−92
Investering i befintliga fastigheter och projekt		−1 843	−791
Förvärv av dotterföretag ¹⁾	32	−	−4 219
Transaktioner med innehav utan bestämmande inflytande		−107	−
Försäljning av fastigheter		1 651	1 606
Försäljning av finansiella placeringar		225	504
Kassaflöde från investeringsverksamheten		−8 401	−5 635
Finansieringsverksamheten			
Nyemission, efter emissionskostnader		682	1 705
Nyemission i dotterföretag, innehav utan bestämmande inflytandes del i nyemissionen i Sato Oyj		420	−
Utbetald utdelning preferensaktier		−200	−200
Utbetald utdelning till innehav utan bestämmande inflytande		−107	−
Upptagna lån		10 783	5 209
Amortering/Lösen av lån		−5 365	−1 457
Förändring checkräkningskredit		−36	36
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		6 177	5 293
Årets kassaflöde			
Likvida medel vid årets början		620	199
Likvida medel vid årets slut	25	1 287	620
Outnyttjade checkkrediter	22	350	314
Finansiella placeringar	19	305	405

1) Posten under 2015 avser nettoutflöde av likvida medel avseende förvärvet av Sato Oyj. För mer information, se not 32 avseende Rörelseförvärv.

Resultaträkning för moderbolaget

Mkr	Not	2016	2015
Nettoomsättning	2	209	147
Administrationskostnader		−224	−167
Rörelseresultat	4, 5	−14	−20
Resultat från finansiella poster			
Utdelning från dotterbolag		1 430	800
Ränteintäkter och liknande resultatposter	9	1 277	1 125
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	−698	−633
Värdeförändringar derivat	21	−151	199
Resultat före bokslutsdispositioner och skatt		1 843	1 470
Bokslutsdispositioner			
Lämnade koncernbidrag		−568	−340
Resultat före skatt		1 275	1 130
Inkomstskatt	11	36	−69
Årets resultat/totalresultat ¹⁾		1 311	1 061

1) Moderbolaget har inga poster som redovisas i Övrigt totalresultat varför summa totalresultat överensstämmer med årets resultat.

Balansräkning för moderbolaget

Mkr	Not	31 dec 2016	31 dec 2015
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar	14	25	20
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i koncernbolag	26, 24	3 346	1 822
Andelar i intressebolag	15, 24	787	536
Andra långfristiga fordringar	17	773	1 036
Fordringar på koncernbolag	27	24 629	21 676
Summa finansiella anläggningstillgångar		29 536	25 070
Uppskjuten skattefordran	11	180	144
Summa anläggningstillgångar		29 741	25 233
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		8	6
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	18	8	4
Summa kortfristiga fordringar		16	10
Finansiella placeringar	19	203	390
Likvida medel	25	941	4
Summa omsättningstillgångar		1 159	404
Summa tillgångar		30 900	25 637
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
Bundet eget kapital	20		
Aktiekapital		190	182
<i>Fritt eget kapital</i>			
Överkursfond		7 233	5 460
Balanserat resultat		3 219	2 359
Årets resultat		1 311	1 061
Summa eget kapital		11 953	9 063
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut ¹⁾	21	5 501	10 887
Övriga långfristiga skulder		112	126
Checkräkningskredit	21, 22	–	36
Derivat	21	805	737
Skulder till koncernbolag	27	4 440	4 507
Summa långfristiga skulder		10 858	16 292
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut ¹⁾	21	7 668	45
Leverantörsskulder		4	4
Derivat	21	84	–
Övriga skulder		280	187
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	23	53	47
Summa kortfristiga skulder		8 089	282
Summa eget kapital och skulder		30 900	25 637

1) Räntebärande skulder är i huvudsak formellt kortfristiga men till sin karaktär långfristiga, då de löpande förlängs. Som kortfristiga räntebärande skulder redovisas från och med 2016 de räntebärande skulder som formellt sett förfaller inom ett år samt ett års avtalad amortering.

Moderbolagets rapport över förändringar i eget kapital

Mkr	Bundet eget kapital		Fritt eget kapital			Totalt eget kapital
	Antal aktier	Aktiekapital	Överkurs-fond	Balanserat resultat	Årets resultat	
Ingående eget kapital 2015-01-01	172 396 852	172	3 765	2 257	302	6 497
Årets resultat/totalresultat	–	–	–	–	1 061	1 061
Vinstdisposition				302	–302	–
Nyemission, efter emissionskostnader	10 000 000	10	1 695			1 705
Beslutad och skuldförd utdelning till preferens-aktieägarna				–200		–200
Summa transaktioner med bolagets ägare	10 000 000	10	1 695	102	–302	1 505
Utgående eget kapital 2015-12-31	182 396 852	182	5 460	2 359	1 061	9 063
Ingående eget kapital 2016-01-01	182 396 852	182	5 460	2 359	1 061	9 063
Årets resultat/totalresultat	–	–	–	–	1 311	1 311
Vinstdisposition				1 061	–1 061	–
Nyemission, efter emissionskostnader	7 603 148	8	1 772			1 780
Beslutad och skuldförd utdelning till preferens-aktieägarna				–200		–200
Summa transaktioner med bolagets ägare	7 603 148	8	1 772	861	–1 061	1 580
Utgående eget kapital 2016-12-31 ¹⁾	190 000 000	190	7 233	3 219	1 311	11 953

1) För mer information, se not 20 avseende Eget kapital.

Kassaflödesanalys för moderbolaget

Mkr	Not	2016	2015
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		−14	−20
Återläggning av avskrivningar		3	3
Erhållen ränta	25	12	18
Betald ränta	25	−383	−333
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		−383	−333
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital			
Förändring rörelsefordringar		−3	−2
Förändring rörelseskulder		270	72
Kassaflöde från den löpande verksamheten		−116	−262
Investeringsverksamheten			
Förvärv av materiella anläggningstillgångar		−8	−1
Förvärv andelar i koncernbolag		−427	−
Förvärv av finansiella placeringar		−42	−542
Förändring utlåning koncernbolag		−1 270	−4 070
Förändring utlåning intressebolag		136	−413
Försäljning av finansiella placeringar		225	504
Förvärv av aktier i intressebolag		−251	−1
Kassaflöde från investeringsverksamheten		−1 637	−4 522
Finansieringsverksamheten			
Nyemission, efter emissionskostnader		682	1 705
Utbetald utdelning preferensaktier		−200	−200
Upptagna lån		3 368	3 972
Amortering/Lösen av lån		−1 124	−889
Förändring checkräkningskredit		−36	36
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		2 690	4 623
Årets kassaflöde			
Likvida medel vid årets början		4	165
Likvida medel vid årets slut	25	941	4
Outnyttjade checkkrediter	22	300	264
Finansiella placeringar	19	203	390

Noter till de finansiella rapporterna

Not 1 • Tillämpade redovisningsprinciper

Allmän information

De finansiella rapporterna för Fastighets AB Balder, per den 31 december 2016, har godkänts av styrelsen och verkställande direktören den 31 mars 2017 och kommer att föreläggas årsstämman den 11 maj 2017 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, 411 39 Göteborg. Besöks-adress Parkgatan 49. 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 rapporterings rekommendation RFR 1, Kompletterande redovisningsregler för koncerner, tillämpats.

Årsredovisningen för moderbolaget har upprättats enligt Årsredovisningslagen, Rådet för finansiell rapporterings rekommendation RFR 2 (Redovisning för juridiska personer) och uttalande från Rådet för finansiell rapportering. Moderbolaget tillämpar samma redovisnings-principer som koncernen förutom i de fall som anges nedan under avsnittet Moderbolagets redovisningsprinciper. De avvikelser som förekommer mellan moderbolagets och koncernens principer föranleds av 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 förvaltnings-fastigheter, finansiella placeringar och derivat-instrument 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 Helsingfors, Stockholm, Göteborg, Öresund, Öst och Norr, vilket harmonierar med koncernens interna rapporteringssystem. Se vidare not 3, Segmentsrapportering.

Klassificering med mera

Anläggningsstillgångar och långfristiga skulder består i allt väsentligt av belopp som förväntas återvinnas eller betalas efter mer än tolv månader räknat från balansdagen. Omsättnings-tillgångar 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 de räntebärande skulder som formellt sett förfaller inom ett år samt ett års avtalad amortering. Bolagets räntebärande skulder är till sin karaktär långfristiga, då de löpande förlängs, se not 21. I moderbolaget redovisas fordringar och skulder på/till koncernbolag som långfristigt, då fastställd amorteringsplan saknas.

Konsolideringsprinciper

Dotterbolag är alla företag (inklusive strukturerade företag) över vilka koncernen har bestämmande inflytande. Koncernen har bestämmande inflytande över ett företag när den exponeras för eller har rätt till rörlig avkastning från sitt innehav i företaget och kan påverka avkastningen genom sitt bestämmande inflytande i företaget. 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 förvärvar 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 eventualförpliktelser. I köpeskillingen ingår även verkligt värde på alla tillgångar eller skulder som är en följd av en överenskommelse om villkorad köpeskillig. Förvärvsrelaterade kostnader kostnadsförs när de uppstår. För varje förvärv avgör koncernen om 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 egetkapitaltransaktio-

ner dvs som transaktioner med ägarna i deras roll som ägare. Vid förvärv från innehavare utan bestämmande inflytande redovisas skillnaden mellan verkligt värde på erlagd köpe-skilling och den faktiska förvärvade andelen av det redovisade värdet på dotterföretagets nettotillgångar i eget kapital. Vinster och förluster på avyttringar till innehavare utan be-stämmande inflytande redovisas också i eget kapital.

Koncerninterna fordringar och skulder, intäk-ter eller kostnader och orealiserade vinster eller förluster som uppkommer från koncerninterna transaktioner mellan koncernbolag, elimineras i sin helhet vid upprättandet av koncernredo-visningen.

Intressebolagsredovisning

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

Resultatandelar i intressebolag redovisas på separata rader i koncernens rapport över totalresultatet och i koncernens rapport över finansiell ställning. Andel i intressebolags resul-tat 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. Omräknings-differenser som uppstår vid valutaomräkning av utlandsverksamheter redovisas vid 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. Funktio-nell 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 balans-dagen. 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 mo-netära 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.

Hyesintäkter

Hyesintäkter redovisas linjärt i koncernens resultaträkning baserat på villkoren i lea-singavtalet. 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 resultaträkning.

Kostnader för operationella leasingkontrakt

Kostnader avseende operationella leasingkon-trakt och förmåner erhållna i samband med tecknandet av ett avtal redovisas i koncernens resultaträkning 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 räntekost-nader 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 rän-tekostnader 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 hänförlbara till konstruktion eller produktion av en tillgång och som tar betydande tid i anspråk att färdigställa för avsedd användning eller försäljning inklude-ras 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 mot-svarande instrumentets verkliga värde med tillägg för transaktionskostnader för alla finansiella instrument förutom de som tillhör kategorin finansiella tillgångar som redovisas till verkligt värde via resultaträkningen, 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 mot-tagits. Leverantörsskulder tas upp när faktura mottagits.

En finansiell tillgång tas bort från koncernens rapport över finansiell ställning när rättighe-terna i avtalet realiseras, 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 resultaträkningen

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 resultaträkningen. I den första undergruppen ingår koncernens derivat med positivt verkligt värde.

Lånefordringar och kundfordringar

Fordringar, som inte utgör derivat, redovisas efter första redovisningstillfället till upplupet anskaffningsvärde enligt effektivräntemeto-den. En fordran prövas individuellt avseende bedömd förlustrisk och upptas till det belopp varmed den beräknas inflyta. Nedskrivningar görs för osäkra fordringar och redovisas i rörel-sens kostnader.

Finansiella tillgångar som kan säljas

I kategorin finansiella tillgångar som kan säljas ingår finansiella tillgångar som inte klassific-erats i någon annan kategori eller finansiella tillgångar som företaget initialt valt att klassifi-cera 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 i övrigt totalresultat, 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 onoterade aktier vilka redovisas under posten andra långfristiga värdepappersinnehav.

Finansiella skulder värderade till verkligt värde via resultaträkningen

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 resultaträkningen.

Andra finansiella skulder

Upplåning redovisas initialt till erhållet belopp efter avdrag för transaktionskostnader. Efter anskaffningstidpunkten värderas lånen till upplupet anskaffningsvärde enligt effektiv-räntemetoden. Långfristiga skulder har en förväntad löptid längre än 1 år medan kort-fristiga 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 ränte- och valutaswappar för att täcka risker för ränte- och valutaförändringar. Derivat är också avtalsvillkor som är inbäddade i andra avtal. Inbäddade derivat ska särredovisas om det inte är nära relaterade till värdkontrakten. Derivatinstrument redovisas till verkligt värde. Värdeförändringar på derivatinstrument, fristående såväl som inbäddade, redovisas i koncernens resultaträkning.

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 obetyd-lig 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 till-gång som kan säljas.

Vid nedskrivning av ett egetkapalinstru-ment som är klassificerat som en finansiell tillgång som kan säljas omföres tidigare redovisad ackumulerad förlust i eget kapital till resultaträkningen.

Återvinningsvärdet för lånefordringar och kundfordringar vilka redovisas till upplupet anskaffningsvärde beräknas som nuvärdet av framtida kassaflöden diskonterade med den ef-fektiva ränta som gällde då tillgången redovisa-des första gången. Tillgångar med en kort löptid diskonteras inte. En nedskrivning redovisas som kostnad i koncernens resultaträkning.

Materiella anläggningstillgångar

Ägda tillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas som tillgång i koncernens rapport över finansiell ställning om det är sannolikt att framtida eko-nomiska 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 hänförlbara 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 an-läggningstillgång tas bort vid utrangering eller avyttring eller när inga framtida ekonomiska fördelar väntas från användning av tillgång-en. 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 väsentligt är överförda till leasingtagaren, om så ej är fallet är det fråga om operationell leasing.

Operationell leasing innebär att leasingavgif-ten kostnadsförs över löptiden med utgångs-punkt 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 anskaffnings-värdet endast om det är sannolikt att de fram-tida 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 till del och anskaffningsvärdet kan beräknas på ett tillförlitligt sätt. Andra tillkom-mande utgifter redovisas som kostnad i den period de uppkommer. Avgörande för bedömningen när en tillkommande utgift läggs till anskaff-ningsvärdet 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.

Materiella anläggningstillgångar	Nyttjande-period
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 hänförlbara utgifter och låne-kostnader. Förvaltningsfastigheter redovisas enligt verkligt värde metoden. Det verkliga värdet baseras på interna värderingar som vid behov stäms av med utomstående oberoen-de 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 orealiserade som realiserade vär-deförändringar 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 tillträdestid-punkten och om så har skett intäktsredovisas fastighetsförsäljningen vid denna tidigare tidpunkt. Vid bedömning av intäktsredovis-ningstidpunkt 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 koncer-nen påbörjar en ombyggnation av en befintlig förvaltningsfastighet för fortsatt användning som förvaltningsfastighet redovisas fastigheten även fortsättningsvis som förvaltningsfastighet. Fastigheten redovisas enligt verkligt värdemeto-den och omklassificeras inte till materiell anlägg-ningstillgång under ombyggnadstiden.

Tillkommande utgifter läggs till det redo-visade värdet endast om det är sannolikt att de framtida ekonomiska fördelar som är för-knippade med tillgången kommer att komma företaget till del och anskaffningsvärdet kan beräknas på ett tillförlitligt sätt. Andra tillkom-mande utgifter redovisas som kostnad i den period de uppkommer. Avgörande för bedöm-ningen 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 tillgång-ar, med undantag för förvaltningsfastigheter, finansiella instrument och uppskjutna skattefordringar, prövas vid varje balansdag för att bedöma om det finns indikation på ned-skrivningsbehov. 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 till-gångarna grupperas till den lägsta nivå där det går att identifiera väsentliga oberoende kassa-flöden, 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 kassaflö-den 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 försäljnings-kostnader och nyttjandevärdet. Vid beräkning av nyttjandevärdet diskonteras framtida kassa-flöden med en diskonteringsfaktor som beak-tar 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.

Preferensaktier
Preferensaktier som är obligatoriskt inlösbara vid en specifik tidpunkt, klassificeras som skulder. Föreligger inte denna rättighet redovisas preferensaktierna som eget kapital. Balders preferensaktier är inte obligatoriskt inlösbara vid en specifik tidpunkt och redovisas därmed som eget kapital.

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 tidsvärde 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 dotterbolag 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 nettoredovisas 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 Balders genomförda förvärv under året, har klassificerats som förvärv av tillgång, varför ingen uppskjuten skatt redovisas hänförlig till fastigheter avseende dessa förvärv.

Eventualförpliktelser
En eventualförpliktelse redovisas vid en möjlig förpliktelse för vilken det återstår att få bekräftat om koncernen har en förpliktelse som skulle kunna leda till ett utflöde av resurser, alternativt, vid en befintlig förpliktelse som inte uppfyller kriterierna att redovisas i balansräkningen som avsättning eller annan skuld

då det inte är troligt att ett utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera förpliktelsen eller då inte en tillräckligt tillförlitlig uppskattning av beloppet kan göras.

Nya redovisningsprinciper
Nya och ändrade standarder och tolkningar som trätt i kraft 2016
Nya standarder som trätt i kraft från och med 1 januari 2016 har inte haft någon väsentlig påverkan på koncernens finansiella rapportering.

Nya standarder och tolkningar vilka träder i kraft 2017 och framåt
Ett antal nya och ändrade IFRS-standarder träder i kraft först under kommande räkenskapsår och har inte tillämpats vid upprättandet av dessa finansiella rapporter. Ändringarna förväntas inte få någon större effekt på koncernens redovisning. De nya kommande standarderna är:
IFRS 9 Finansiella instrument antogs under hösten 2016 av EU och träder i kraft den 1 januari 2018. Standarden innebär bland annat ny klassificering av finansiella instrument och en ny modell för reservering av kreditförluster samt hantering av säkringsredovisning. Dessa bedöms inte få någon väsentlig inverkan på Balder-koncernen utöver ändrad dokumentation.

IFRS 15 Intäktsredovisning antogs även den under hösten 2016 och träder i kraft den 1 januari 2018. Balders intäkter utgörs framförallt av hyresintäkter som redovisas i den period som hyresgästen nyttjar bostaden/lokalen. Införandet av IFRS 15 bedöms inte medföra några väsentliga effekter på Balders finansiella rapportering utöver upplysningskrav.

IFRS 16 Leasing ska tillämpas från den 1 januari 2019. Standarden kommer påverka redovisningen av koncernens operationella leasingavtal där koncernen är leasetagare. För denna typ av leasingavtal ska ett framtida värde beräknas och tas upp i balansräkningen. Koncernen har ett fåtal sådana avtal varför bedömningen är att standarden inte kommer ge någon större effekt på koncernens finansiella rapportering.

Företagsledningen har ännu inte genomfört en detaljerad analys av effekterna vid tillämpning av IFRS 9, 15 och 16 och kan därför ännu inte kvantifiera effekterna. Företagsledningen bedömer att övriga nya och ändrade standarder och tolkning som ännu inte trätt i kraft inte förväntas få någon väsentlig påverkan på Balders finansiella rapporter näi de tillämpas för första gången.

Förändringar i svenska regelverk
Förändringar under 2016 har inte haft någon väsentlig påverkan på Balders redovisning utan främst medfört något utökat upplysningskrav.

Moderbolagets redovisningsprinciper
Moderbolaget har upprättat sin årsredovisning enligt årsredovisningslagen (1995:1554) och Rådet för finansiell rapporterings 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 beskatt-

ning. Rekommendationen anger vilka undantag och tillägg som gäller i förhållande till IFRS.

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.

Not 2 • Intäkternas fördelning

	<i>Koncernen</i>		<i>Moderbolaget</i>	
Mkr	2016	2015	2016	2015
Hyresintäkter	5 373	2 711	–	–
Tjänsteuppdrag	–	–	209	147
Summa	5 373	2 711	209	147

<i>Hyresintäkter fördelat på länder</i>	<i>Koncernen</i>	
Mkr	2016	2015
Sverige	2 595	2 519
Danmark	193	119
Finland	2 558	74
Norge	27	–
Summa	5 373	2 711

<i>Hyresintäkter fördelat på fastighetskategori</i>	<i>Koncernen</i>	
Mkr	2016	2015
Bostäder	3 538	1 109
Kontor	725	717
Handel	527	314
Övrigt	523	487
Projekt	59	83
Summa	5 373	2 711

<i>Hyresintäkter fördelat på regioner</i>	<i>Koncernen</i>	
Mkr	2016	2015
Helsingfors	1 901	–
Stockholm	819	843
Göteborg	1 030	938
Öresund	496	414
Öst	933	352
Norr	193	164
Summa	5 373	2 711

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 3 • Segmentsrapportering

Balders rörelsesegment utgörs av regionerna Helsingfors, Stockholm, Göteborg, Öresund, Öst samt Norr. Denna indelning harmonierar med koncernens interna rapportering. Ledningen följer primärt upp rörelsesegmenten på deras driftöverskott, där fördelningen av gemensamma fastighetsadministrationskostnader har skett genom självkostnadsprincipen. Se även not 1, Tillämpade redovisningsprinciper.

Regioner	Helsingfors		Stockholm		Göteborg		Öresund		Öst		Norr		Koncernen	
Mkr	2016	2015	2016	2015	2016	2015	2016	2015	2016	2015	2016	2015	2016	2015
Hyresintäkter	1 901	–	819	843	1 030	938	496	414	933	352	193	164	5 373	2 711
Fastighetskostnader	–677	–	–209	–200	–287	–288	–91	–99	–367	–119	–63	–61	–1 693	–767
Driftsöverskott	1 224	–	610	643	743	650	405	315	566	233	130	103	3 679	1 944
Värdeförändringar fastigheter														
Kommersiella fastigheter	–	–	1 179	1 298	935	593	181	144	69	93	92	27	2 455	2 156
Bostadsfastigheter	916	–	181	188	273	320	825	387	186	181	96	156	2 477	1 232
Driftöverskott inklusive värdeförändringar	2 140	–	1 970	2 129	1 951	1 563	1 412	846	820	507	319	286	8 612	5 331
Ofördelade poster:														
Övriga intäkter/kostnader													17	11
Förvaltnings- och administrationskostnader													–488	–185
Andelar i resultat från intressebolag													590	831
Rörelseresultat													8 730	5 988
Finansnetto													–973	–437
Värdeförändringar derivat													–114	227
Inkomstskatt													–1 550	–862
Årets resultat													6 093	4 916
Övrigt totalresultat													414	–7
Årets totalresultat													6 507	4 909
Tillgångar														
Kommersiella fastigheter	–	–	13 370	10 981	12 737	8 774	5 079	3 500	1 195	1 159	1 084	308	33 466	24 722
Bostadsfastigheter	26 175	21 291	3 014	2 852	4 734	4 687	6 493	4 698	10 293	8 313	2 002	1 893	52 711	43 734
Förvaltningsfastigheter	26 175	21 291	16 385	13 833	17 471	13 461	11 571	8 197	11 489	9 472	3 087	2 201	86 177	68 456
Ofördelade poster:														
Materiella anläggningstillgångar													136	122
Andra långfristiga fordringar													908	1 173
Andelar i intressebolag													3 362	2 276
Omsättningstillgångar													2 041	1 349
Summa tillgångar													92 623	73 376
Eget kapital och skulder														
Ofördelade poster:														
Eget kapital													33 479	25 052
Uppskjuten skatteskuld													5 808	4 071
Räntebärande skulder													49 580	41 063
Derivat													1 547	1 294
Ej räntebärande skulder													2 209	1 896
Summa eget kapital och skulder													92 623	73 376
Investeringar (inklusive bolagsförvärv)														
Kommersiella fastigheter	–	–	1 248	733	3 115	90	1 378	127	13	7	722	1	6 478	958
Bostadsfastigheter	3 603	21 291	32	384	159	507	832	1 049	2 047	5 236	36	26	6 707	28 493
Förvaltningsfastigheter	3 603	21 291	1 280	1 117	3 274	597	2 210	1 176	2 061	5 243	758	27	13 185	29 451

Koncernen har sitt säte i Sverige. Intäkterna från externa kunder i Sverige uppgår till 2 595 Mkr (2 519) och summa intäkter från externa kunder i Danmark, Finland och Norge uppgår till 2 778 Mkr (193). Summa anläggningstillgångar, andra än finansiella instrument och uppskjutna skattefordringar som är lokaliserade i Sverige uppgår till 45 735 Mkr (37 676) och summan av sådana anläggningstillgångar lokaliserade i andra länder uppgår till 40 578 Mkr (30 902).

Not 4 • Anställda och personalkostnader

Koncernen hade per årsskiftet 546 anställda (522), varav 255 kvinnor (234). I moderbolaget var antalet anställda per årsskiftet 223 (196), varav 85 kvinnor (70). Under 2016 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	
	2016	2015	2016	2015
Medelantalet anställda	556	349	228	185
varav kvinnor	264	123	87	69

Löner, arvoden och förmåner	Koncernen		Moderbolaget	
	2016	2015	2016	2015
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	5,6	5,4	5,6	5,4
Förmåner	0,3	0,3	0,3	0,3
Övriga anställda				
Grundlön	220,0	121,6	85,6	61,9
Förmåner	1,7	1,7	1,7	1,0
Summa	229,0	130,4	94,6	70,0

Lagstadgade sociala kostnader inklusive löneskatt	Koncernen		Moderbolaget	
	2016	2015	2016	2015
Styrelsen	0,1	0,1	0,1	0,1
Verkställande direktör	0,4	0,4	0,4	0,4
Övriga ledande befattningshavare	2,0	1,9	2,0	1,9
Övriga anställda	72,4	39,8	29,0	20,1
Summa	74,9	42,2	31,5	22,5

Avtalsenliga pensionskostnader	Koncernen		Moderbolaget	
	2016	2015	2016	2015
Verkställande direktör	0,3	0,3	0,3	0,3
Övriga ledande befattningshavare	0,8	0,8	0,8	0,8
Övriga anställda	27,5	7,5	5,0	3,1
Summa	28,6	8,6	6,1	4,2

Totalt	332,5	181,2	132,2	96,7
--------	-------	-------	-------	------

Ledande befattningshavares ersättningar och övriga förmåner under året	2016-01-01–2016-12-31				2015-01-01–2015-12-31			
	Grundlön styrelsearvode	Förmåner	Pensionskostnad	Summa	Grundlön styrelsearvode	Förmåner	Pensionskostnad	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)	5,6	0,3	0,8	6,7	5,4	0,3	0,8	6,5
Summa	7,0	0,3	1,1	8,4	6,8	0,3	1,1	8,2

Ingen rörlig ersättning utgår för någon av bolagets ledande befattningshavare.

Not 4 • Fortsättning

Ett förmånsbestämt pensionsavtal är tecknat med VD som innebär att ett belopp om 0,4 Mkr (0,4) 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 3,2 Mkr (3,0). Utfästelsen har tryg-gats genom en avsättning till pensionsstiftelse, vars förvaltningstillgångar uppgick till 3,2 Mkr (3,0). Värdet av pensionsutfästelsen har be-räknats 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 befatt-ningshavare fastställs löner och förmåner av VD. Vid uppsägning av VD gäller en ömsesidig uppsägningstid om sex månader. Vid uppsä-gning från bolagets sida utgår 12 månaders avgångsvederlag (ej pensions- eller semester-lönegrundande). För övriga i ledningsgruppen gäller en ömsesidig uppsägningstid om sex månader. Inget avgångsvederlag utgår. Styrelsen har rätt att frångå av årsstämman beslutade riktlinjer för ersättning till ledande befattningshavare, om det finns särskilda skäl.

Not 5 • Arvode och kostnadsersättning till revisorer

Med revisionsuppdraget avses granskning av årsredovisningen och bokföringen samt styrel-sens och verkställande direktörens förvaltning. Dessutom ingår övriga arbetsuppgifter som det ankommer på bolagets revisor att utföra samt rådgivning eller annat biträde som föran-leds av iakttagelser vid sådan granskning eller genomförandet av sådana övriga arbetsuppgif-ter. Allt annat är konsultation. Kostnader för re-vision ingår i koncerngemensamma kostnader, vilka utdebiteras dotterbolagen.

Mkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2016	2015	2016	2015
PwC				
Revisionsuppdraget	3,9	3,3	3,0	2,5
Skatterådgivning	0,7	0,8	0,5	0,8
KPMG (Sato Oyj)				
Revisionsuppdraget	1,3	–	–	–
Skatterådgivning	0,1	–	–	–
Övriga tjänster	1,5	–	–	–
Summa	7,5	4,1	3,4	3,3

Not 6 • Rörelsens kostnader fördelade på funktioner och kostnadsslag

Koncernen, Mkr	2016	2015
Fastighetskostnader	1 693	767
Förvaltnings- och administrationskostnader	488	185
Summa	2 182	953
Koncernen, Mkr	2016	2015
Personalkostnader	332	181
Avskrivningar	26	15
Mediakostnader	549	285
Fastighetsskatt	222	122
Tomträttsavgäld	45	21
Underhåll och övriga kostnader ¹⁾	1 006	327
Summa	2 182	953

1) Avser driftskostnader och administration exklusive personalkostnader.

Not 8 • Operationell leasing

Leasingavtal där koncernen är leasetagare
Koncernen har ett antal tomträtter och arren-den med operationella leasingavtal. Leasing-betalningarna omförhandlas vid avtalens slut för att reflektera marknadshyrorrna. Avtalen förfaller huvudsakligen till omförhandling om mer än 5 år och uppgår till 758 Mkr (652). I bok-slutet 2016 redovisas en kostnad i koncernen på 45 Mkr (21) avseende operationell leasing. De framtida icke uppsägningsbara leasingbe-talningarna är som följer:

Koncernen, Mkr	2016	2015
Inom ett år	24	21
1–5 år	94	80
>5 år	640	551
Summa	758	652

I moderbolaget har inga leasingkostnader re-dovisats. Det finns emellertid ett mindre antal operationella leasingavtal av ringa omfattning, där Balder är leasetagare, dessa avser främst personbilar. Betalningar som görs under lea-singperioden 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 i tabellen till höger.
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 7,1 år (6,3).

Koncernen, Mkr	2016	2015
Bostäder, parkering m m (inom ett år)	3 800	3 457
Kommersiella lokaler		
Inom ett år	1 996	1 615
1–5 år	5 823	4 245
>5 år	6 251	4 570
Summa	17 870	13 887

Not 9 • Finansiella intäkter

Mkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2016	2015	2016	2015
Ränteintäkter	69	67	48	54
Ränteintäkter, dotterbolag	–	–	1 209	974
Övriga finansiella intäkter	34	99	19	97
Summa	104	166	1 277	1 125

Ränteintäkter är huvudsakligen hänförliga till fordringar på intressebolag. Övriga finansiella intäkter avser huvudsakligen värdeförändring-ar på finansiella placeringar och utdelningar på börsnoterade aktier.

Not 10 • Finansiella kostnader

Mkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2016	2015	2016	2015
Räntekostnader, lån	690	294	88	110
Räntekostnader, räntederivat	329	288	279	242
Räntekostnader, dotterbolag	–	–	311	271
Övriga finansiella kostnader	57	21	21	11
Summa	1 077	603	698	633

Räntekostnader och övriga finansiella kostna-der är hänförliga till räntebärande skulder.

Not 11 • Skatter

Redovisat i resultaträkningen Mkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2016	2015	2016	2015
Aktuell skattekostnad (–)/skatteintäkt (+)				
Aktuell skatt	–226	4	0	–
Uppskjuten skattekostnad (–)/skatteintäkt (+)				
Uppskjuten skatt avseende temporära skillnader	–1 239	–853	36	–58
Uppskjuten skatt vid förändring av underskottsavdrag	–128	–62	0	–11
Upplöst uppskjuten skatt avseende temporära skillnader vid försäljning	54	76	–	–
Förändring av övriga temporära skillnader	–12	–27	–	–
Summa uppskjuten skatt	–1 325	–866	36	–69
Totalt redovisad skatt	–1 550	–862	36	–69

Avstämning av effektiv skatt Koncernen, Mkr	2016, %	2016	2015, %	2015
Resultat före skatt		7 643		5 778
Skatt enligt gällande skattesats för moderbolaget	22	–1 682	22	–1 271
Skillnad mellan skattemässigt och redovisat resultat vid försäljning av fastighet	–1	73	–2	89
Skatt på andel i resultat från intressebolag	–2	130	–3	183
Skatt hänförlig till tidigare år	0	–18	–0	4
Skillnad i utländska skattesatser	–1	40	–	–
Förvärvade underskott	–	–	–2	116
Ej skattepliktiga intäkter/ej avdragsgilla kostnader etc.	1	–93	–0	18
Redovisad effektiv skatt	20	–1 550	15	–862

Moderbolaget, Mkr	2016, %	2016	2015, %	2015
Resultat före skatt		1 275		1 130
Skatt enligt gällande skattesats för moderbolaget	22	–281	22	–249
Ej skattepliktiga intäkter/ej avdragsgilla kostnader	–0	2	–0	3
Skattefri utdelning	–25	315	–16	176
Skatt hänförlig till tidigare år	–0	0	–0	0
Redovisad effektiv skatt	–3	36	6	–69

Not 11 • Fortsättning

Redovisad i balansräkningen

Uppskjuten skattefordran och skatteskuld

Koncernen 2016, Mkr	Uppskjuten skattefordran	Uppskjuten skatteskuld	Netto
Uppskjuten skattefordran och skatteskuld hänför sig till följande:			
Fastigheter	–	–6 219	–6 219
Derivat	294	–	294
Underskottsavdrag	216	–	216
Övriga temporära skillnader	–	–98	–98
Kvittning	–510	510	–
Summa	–	–5 808	–5 808

Inga ej aktiverade underskottsavdrag föreligger.

Moderbolaget 2016, Mkr	Uppskjuten skattefordran	Uppskjuten skatteskuld	Netto
Uppskjuten skattefordran och skatteskuld hänför sig till följande:			
Derivat	195	–	195
Underskottsavdrag	5	–	5
Övriga temporära skillnader	–	–21	–21
Kvittning	–21	21	–
Summa	180	–	180

Inga ej aktiverade underskottsavdrag föreligger i Sverige.

Förändring av uppskjuten skatt i temporära skillnader och underskottsavdrag

Koncernen, Mkr	Balans per 2015-01-01	Redovisat i resultaträkningen	Förvärv och avyttring av bolag	Balans per 2015-12-31
Fastigheter	–2 119	–727	–1 828	–4 674
Derivat	239	–50	74	263
Aktivering av värdet av underskottsavdrag	380	–62	25	343
Övriga temporära skillnader	–49	–27	74	–2
Summa	–1 549	–866	–1 656	–4 071

Koncernen, Mkr	Balans per 2016-01-01	Redovisat i resultaträkningen	Förvärv och avyttring av bolag	Balans per 2016-12-31
Fastigheter	–4 674	–1 213	–332	–6 219
Derivat	263	28	3	294
Aktivering av värdet av underskottsavdrag	343	–128	1	216
Övriga temporära skillnader	–2	–12	–85	–98
Summa	–4 071	–1 325	–412	–5 808

Moderbolaget, Mkr	Balans per 2015-01-01	Redovisat i resultaträkningen	Balans per 2015-12-31
Derivat	206	–44	162
Aktivering av värdet av underskottsavdrag	16	–11	5
Övriga temporära skillnader	–9	–14	–23
Summa	213	–69	144

Moderbolaget, Mkr	Balans per 2016-01-01	Redovisat i resultaträkningen	Balans per 2016-12-31
Derivat	162	33	195
Aktivering av värdet av underskottsavdrag	5	0	5
Övriga temporära skillnader	–23	3	–21
Summa	144	36	180

Not 12 • Resultat per stamaktie

Resultat per aktie har beräknats på följande sätt:

Moderbolaget, Mkr	2016	2015
Årets resultat hänförligt till moderbolagets ägare	5 474	4 916
Avgår - utdelning preferensaktier	–200	–200
Summa	5 274	4 716
Vägt genomsnittligt antal stamaktier		
Totalt antal stamaktier 1 januari	172 396 852	162 396 852
Vägt genomsnittligt antal stamaktier före utspädning	172 396 852	162 396 852
Effekt av nyemitterade aktier	1 201 477	356 164
Vägt genomsnittligt antal stamaktier efter utspädning	173 598 329	162 753 016
Resultat per stamaktie före utspädning, kr		
Resultat per stamaktie efter utspädning, kr	30,59	29,04
	30,38	28,98

Not 13 • Förvaltningsfastigheter

Koncernen, Mkr	2016	2015
Ingående verkligt värde	68 456	37 382
Förvärv	11 342	28 660
Investeringar i befintliga fastigheter och projekt	1 843	791
Värdeförändringar, orealiserade	4 847	3 323
Avyttringar	–1 905	–1 542
Valutaförändring	1 593	–158
Utgående verkligt värde	86 177	68 456

Värderingsmodell

Förvaltningsfastigheter redovisas i koncernens rapport över finansiell ställning till verkligt värde och värdeförändringarna redovisas i koncernens resultaträkning. Samtliga förvaltningsfastigheter har bedömts vara i nivå 3 i värderingshierarkin enligt IFRS 13 Värdering till verkligt värde. Fastigheternas verkliga värde baseras på interna värderingar. Fastigheterna i Sverige, Danmark och Norge värderas med avkastningsmetoden. I Finland används förutom avkastningsmetoden även ortprismetoden samt värdering till anskaffningsvärde. 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 av hela fastighetsbeståndet.

Avkastningsmetoden

Vid värdering med avkastningsmetoden värderas varje fastighet genom att nuvärdesberäkna framtida kassaflöden, det vill säga 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 %.

Ortsprismetoden

Vid värdering med ortsprismetoden används noterade priser på marknaden för jämförbara objekt under de senaste 24 månaderna som underlag. Ortsprismetoden används i Finland för de fastigheter som består av lägenheter-som kan säljas som separata enheter utan begränsningar. Fastigheter motsvarande ca 30 % av det totala marknadsvärdet är värderade med ortsprismetoden.

Värdering till anskaffningskostnad

Fastigheter under uppförande och reglerade fastigheter värderas till anskaffningskostnad. Fastigheter motsvarande ca 2 % av det totala marknadsvärdet är värderade till anskaffningskostnad. Inledningsvis värderas dessa fastigheter till anskaffningskostnad med tillägg för transaktionskostnader och därefter till anskaffningskostnad med avdrag för avskrivningar och nedskrivningar.

Marknadsvärdebedömningar av fastigheter innehåller alltid ett visst mått av osäkerhet i antaganden och beräkningar. Osäkerheten avseende enskilda fastigheter bedöms i normalfallet ligga inom intervallet +/-5–10 % och ska ses som den osäkerhet som finns i gjorda antaganden och beräkningar. I en mindre likvid marknad kan intervallet vara större. För Balders del innebär ett osäkerhetsintervall om +/-5 % ett värdeintervall om +/-4 309 Mkr, motsvarande 81 868–90 486 Mkr.

För att kvalitetssäkra Balders interna värderingar låter Balder löpande externvärdera delar av beståndet. Under året har Balder externvärderat ca 40 % av fastigheterna inklusive Satos fastighetsbestånd. De externa värderingarna var mindre än 1 % högre än de interna värderingarna per årsskiftet. Avvikelserna mellan externa och interna värderingar har historiskt varit obetydliga. För mer information om Balders värderingsmetoder, se sidorna 45-47.

Värdeförändringar

Balder har den 31 december genomfört en individuell intern värdering av hela fastighetsbeståndet. Årets realiserade värdeförändringar uppgick till 4 847 Mkr (3 323). Realiserade värdeförändringar uppgick till 85 Mkr (65),

Beräkningen av resultat per stamaktie har baserats på årets resultat hänförligt till moderbolagets stamaktieägare uppgående till 5 274 Mkr (4 716), efter att hänsyn har tagits till preferensaktiernas del av periodens resultat och på ett vägt genomsnittligt antal aktier under året uppgående till 173 598 329 stycken (162 753 016).

motsvarande 5 % (5) över redovisat värde.

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 marknadsmissig vakans med hänsyn till objektets individuella förutsättningar.

Drifts- och underhållsutbetalningar

Vid bedömningen av fastighetens framtida fastighetskostnader har utfalls- och prognsmaterial 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 på sidan 83 redovisas använda direktavkastningskrav och kalkylräntor.

Den genomsnittliga direktavkastningen uppgick per bokslutsdagen till 5,3 % (5,4). Per den 31 december 2016, efter Balders värdering, uppgick det totala fastighetsvärdet till 86 177 Mkr (68 456). För mer information se Förvaltningsberättelse och Känslighetsanalys på sidan 60.

Kommande investeringar

Balder har per den 31 december pågående bostadsprojekt med en förväntad total investering om 8,0 Mdkr varav ca 4,0 Mdkr är nedlagt. De mest omfattande investeringarna ligger i Köpenhamn och Helsingfors och avser i huvudsak ägarlägenheter som hyrs ut. I Köpenhamn finns för närvarande ca 1 400 lägenheter och i Helsingfors ca 1 300 lägenheter under produktion. Per den 31 december 2016 uppgick Balders investeringsåtagande till ca 4,0 Mdkr (3,6), varav Sato Oyjs investeringsåtagande uppgår till ca 1,2 Mdkr.

Not 13 • Fortsättning

Känslighetsanalys, exklusive projektfastigheter			
Påverkan på värde, Mkr	Bostadsfastigheter	Kommersiella fastigheter	
Hysesintäkter (+/–1 procentenhet)	+/–745	+/–345	Känslighetsanalysen till vänster visar hur +/- en procentenhets förändring i kassaflöde påverkar värderingen och vad +/-5 % förändring av värdet innebär. En parameter i känslighetsanalysen ändrar sällan på sig isolerat, utan olika antaganden är sammankopplade avseende kassaflöde och avkastningskrav.
Ekonomisk uthyrningsgrad (+/–1 procentenhet)	+/–745	+/–345	
Fastighetskostnader (+/–1 procentenhet)	+/–264	+/–63	
+/–5 % förändring av värdet	+/–2 439	+/–1 647	

Region	Bostäder		Kommersiella fastigheter		Medelvärdet av direktavkastningskrav för bedömning av restvärde, %
	Kalkylräntekrav för diskontering av framtida kassaflöden, %	Direktavkastningskrav för bedömning av restvärde, %	Kalkylräntekrav för diskontering av framtida kassaflöden, %	Direktavkastningskrav för bedömning av restvärde, %	
Helsingfors ¹⁾	7,00–10,00	5,00–8,00	–	–	5,35
Stockholm	4,75–6,75	2,75–4,75	5,00–9,25	3,00–7,25	4,59
Göteborg	4,75–8,75	2,75–6,75	6,00–12,00	4,00–10,00	5,14
Öresund	6,00–7,50	4,00–5,50	6,50–9,50	4,50–7,50	4,61
Öst	6,00–8,50	4,00–6,50	6,75–12,00	4,75–10,00	5,92
Norr	5,90–7,75	3,90–5,75	7,50–8,50	5,50–6,50	4,86

Det är avkastningskravet som är den enskilt viktigaste parametern vid värdering. Bostäder har generellt sätt lägre avkastningskrav, främst beroende på ett säkert kassaflöde och låg risk. 1) Avser fastigheter värderade med avkastningsmetoden.

Not 14 • Övriga materiella anläggningstillgångar

Inventarier Mkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2016	2015	2016	2015
Anskaffningsvärde				
Ingående balans	100	59	9	9
Inköp	42	4	8	0
Ökning genom rörelseförvärv (Sato Oyj)	–	37	–	–
Avyttringar och utrangeringar	–5	–	–	–
Utgående balans	136	100	16	9
Avskrivningar				
Ingående balans	–50	–40	–7	–7
Avyttringar och utrangeringar	4	–	–	–
Avskrivningar	–18	–9	–1	–1
Utgående balans	–63	–50	–8	–7
Redovisat värde	73	50	9	1

Vindkraftverk Mkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2016	2015	2016	2015
Anskaffningsvärde				
Ingående balans	164	164	30	30
Utgående balans	164	164	30	30
Avskrivningar och nedskrivningar				
Ingående balans	–93	–86	–12	–10
Avskrivningar	–9	–6	–2	–2
Utgående balans	–101	–93	–14	–12
Redovisat värde	63	72	16	18
Totalt redovisat värde	136	122	25	20

Avskrivningar redovisas i administrationskostnader och mediakostnader.

Not 15 • Andelar i intressebolag

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

Ackumulerade anskaffningsvärden, Mkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2016	2015	2016	2015
Ingående balans	2 276	1 489	536	536
Förvärv av intressebolag ¹⁾	473	261	226	1
Avyttring av intressebolag	–	–0	–	–
Intressebolag som omklassificerats till att vara dotterbolag ²⁾	–0	–300	–	–
Utdelning från intressebolag	–	–1	–	–
Andel i intressebolagens resultat efter skatt	590	831	–	–
Förändring av intressebolags eget kapital	23	–5	25	–
Utgående balans	3 362	2 276	787	536

Ägarandel av intressebolagens rapport över totalresultat Koncernen, Mkr	2016	2015
Hysesintäkter	340	789
Fastighetskostnader	–69	–266
Driftsöverskott	271	523
Värdeförändringar fastigheter, orealiserade	343	318
Värdeförändringar fastigheter, realiserade	0	85
Förvaltnings- och administrationskostnader	–26	–77
Övriga rörelseintäkter ³⁾	246	289
Rörelseresultat	835	1 138

Räntenetto	–73	–153
Värdeförändringar derivat, orealiserade	–1	1
Resultat före skatt	761	987
Skatt	–171	–155
Årets resultat	590	831
Förvaltningsresultat före skatt	419	457

Sammandrag av ägarandel av intressebolagens rapport över finansiell ställning Koncernen, Mkr	2016	2015 ⁴⁾
Tillgångar	8 826	6 034
Eget kapital inklusive ägarlån	3 362	2 276
Skulder	5 464	3 758

1) Årets förvärv av intressebolag avser andelar i Trenum AB, Norra Backaplan Bostads AB, Sjaelsö Management ApS samt nyemissioner i Brinova Fastigheter AB och Collector AB.

2) Posten avser under 2016 Balder Administration ApS, under 2015 avser posten Sato Oyj och Bovieran Holding AB.

3) Merparten avser Collector AB. Varav förvaltningsresultat från Collector uppgår till 230 Mkr (163).

4) I posterna ingår inte Sato Oyj samt Bovieran Holding AB då de under året gått från att vara intressebolag till att vara dotterbolag.

Bolag	Organisations-nummer	Säte	Antal aktier	Andel, %	Kapitalandelens värde i koncernen,	Redovisat värde hos moderbolaget, Mkr
					Mkr	Mkr
Collector AB ¹⁾	556560-0797	Göteborg	45 250 590	44	1 355	744
Tulia AB	556712-9811	Göteborg	50 000	50	435	–
Fastighets AB Centur	556813-6369	Stockholm	5 000	50	463	4
Mötesplatsen Intressenter AB	556859-0417	Alingsås	32 000	32	9	15
Bergsspiran AB	556736-4475	Göteborg	250	25	0	0
Fix Holding AB	556949-3702	Göteborg	50 000	50	3	–
Chirp AB	556915-7331	Stockholm	17 000	34	6	–
Balder Skåne AB	556699-9230	Göteborg	500	50	64	–
Första Långgatan Fastigheter i GBG HB	916851-7259	Göteborg	–	50	315	–
Tornet Bostadsproduktion AB	556796-2682	Stockholm	1 550 000	31	136	–
Brinova Fastigheter AB ²⁾	556840-3918	Skåne	18 420 302	25	276	–
Murbruket Holding Fastighets AB	556940-2877	Göteborg	250	50	6	–
Fastighets AB Tornet	559008-2912	Göteborg	500	50	4	–

Not 15 • Fortsättning

Bolag	Organisations-nummer	Säte	Antal aktier	Andel, %	Kapitalandelens värde i koncernen,	Redovisat värde hos moder-bolaget, Mkr
					Mkr	Mkr
Trenum AB	556978-8291	Göteborg	500	50	87	25
Norra Backaplan Bostads AB	556743-0276	Göteborg	33 333	33	155	–
Sjaelsö Management ApS	35394923	Köpenhamn	392	49	43	–
Brahestad AB	556984-8228	Malmö	250	50	4	–
Summa					3 362	787

1) Balders marknadsvärde av Collector AB (publ) per 31 december 2016 uppgår till 4 661 Mkr (5 224).

2) Balders marknadsvärde av Brinova Fastigheter AB (publ) per 31 december 2016 uppgår till 282 Mkr (–).

Koncernens innehav av andelar i intressebolag 2015

Bolag	Organisations-nummer	Säte	Antal aktier	Andel, %	Kapitalandelens värde i koncernen,	Redovisat värde hos moder-bolaget, Mkr
					Mkr	Mkr
Collector AB	556560-0797	Göteborg	41 136 900	44	951	517
Tulia AB	556712-9811	Göteborg	50 000	50	331	–
Fastighets AB Centur	556813-6369	Stockholm	5 000	50	371	4
Mötesplatsen Intressenter AB	556859-0417	Alingsås	32 000	32	11	15
Bergsspiran AB	556736-4475	Göteborg	250	25	0	0
Fix Holding AB	556949-3702	Göteborg	50 000	50	0	–
(Chirp AB) Proximion Holding AB	556915-7331	Stockholm	17 000	34	6	–
Balder Skåne AB	556699-9230	Göteborg	500	50	46	–
Första Långgatan Fastigheter i GBG HB	916851-7259	Göteborg	–	50	259	–
Tornet Bostadsproduktion AB	556796-2682	Stockholm	1 550 000	31	102	–
Brinova Fastigheter AB	556840-3918	Skåne	14 778 978	35	188	–
Murbruket Holding Fastighets AB	556940-2877	Göteborg	250	50	6	–
Fastighets AB Tornet	559008-2912	Göteborg	500	50	4	–
Balder Administration ApS	31585457	Köpenhamn	20 000	40	0	–
Summa					2 276	536

Not 16 • Kundfordringar

Kundfordringar är upptagna till det belopp som beräknas inflyta efter avdrag för individuellt bedömda osäkra kundfordringar. Den individu-
ella bedömningen görs på alla kundfordringar som har förfallit till betalning med 90 dagar eller mer. Resultatet för 2016 har belastats med 13 Mkr (8) avseende konstaterade och befarade kundförluster. Kundfordringarna är kortfristiga till sin natur vilket gör att de redovi-
sas som omsättningstillgångar och motsvarar verkligt värde.

Åldersfördelning kundfordringar

Koncernen, Mkr	2016	2015
–30 dagar	106	109
31–60 dagar	23	20
61–90 dagar	21	1
91 dagar–	37	24
Summa	187	155
Osäkra kundfordringar	–37	–24
Kundfordringar netto	150	130

Osäkra kundfordringar

Koncernen, Mkr	2016	2015
Ingående balans	–24	–17
Förvärvad ingående balans	–	–9
Årets konstaterade kundförluster	2	5
Årets förändring osäkra kundfordringar	–15	–3
Utgående balans	–37	–24

Not 17 • Andra långfristiga fordringar

Mkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2016	2015	2016	2015
Fordringar på koncernens intressebolag	777	894	773	894
Övriga långfristiga fordringar	131	279	0	141
Summa	908	1 173	773	1 036

Not 18 • Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Mkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2016	2015	2016	2015
Försäkringar	3	2	0	–
Ränteutäkter	1	3	0	2
Hysesintäkter	40	27	–	–
Fastighetskostnader	90	60	4	–
Övriga poster	20	15	4	2
Summa	153	107	8	4

Not 19 • Finansiella placeringar

Mkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2016	2015	2016	2015
Värdepapper				
Aktier och obligationer	305	405	203	390
Summa	305	405	203	390

Finansiella placeringar värderas till verkligt värde via resultaträkningen.

Not 20 • Eget kapital

Aktiekapital

Per den 31 december 2016 omfattade det registrerade aktiekapitalet 190 000 000 aktier, varav 11 229 432 stamaktier av serie A, 168 770 568 stamaktier av serie B samt 10 000 000 preferensaktier. Balder genomför-
de under september en riktad nyemission om 3 000 633 stamaktier, vilket inbringade 681 Mkr efter emissionskostnader. För befint-
liga stamaktieägare innebar emissionen en ut-
spädnings effekt om 1,7 % på kapitalet. Under december genomfördes en kvittningsemission om 4 602 515 stamaktier, vilket inbringade 1 099 Mkr efter emissionskostnader. Emissio-
nen innebar en utspädnings effekt om 2,6 % på kapitalet för befintliga aktieägare. Efter emissionerna och per 31 december uppgick aktiekapitalet i Balder således till 190 000 000 kr fördelat på 190 000 000 aktier. Varje aktie av serie A berättigar till en röst och varje aktie av serie B samt preferensaktien 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.

Preferensaktier

Koncernen har gjort bedömningen att de ute-
stående preferensaktierna utgör eget kapital instrument. Bedömningen är baserad på att såväl utdelning som inlösen av preferensaktier förutsätter ett beslut av bolagsstämman där stamaktieägarna har majoritet. Därmed är det diskretionärt från företagets sida huruvida ut-
betalning eller inlösen av dessa preferensaktier sker och det således inte föreligger någon kontraktuell skyldighet att betala ut pengar, vilket medför att instrumentet ska klassificeras som eget kapital.

Övrigt tillskjutet kapital

Övrigt tillskjutet kapital avser eget kapital som är tillskjutet av ägarna. Här ingår överkurser som betalats i samband med emissioner.

Omräkningsdifferenser

Avser valutaomräkningsdifferenser som uppstår till följd av omräkning av utlandsverksamhet.

Reserver

Posten avser kassaflödessäkringar efter skatt. Kassaflödessäkringarna avser framförallt räntesäkringar.

Balanserade vinstmedel inklusive årets resultat

I balanserade vinstmedel inklusive årets resul-
tat ingår intjänade vinstmedel i moderbolaget och dess dotterbolag. I denna post ingår även tidigare avsättning till reservfond.

Utdelning

Styrelsen föreslår årsstämman att ingen utdelning lämnas för verksamhetsåret 2016 för stamaktier (–) och för preferensaktier utdelas 20,00 kr per aktie (20,00). Alla emitterade aktier är betalda.

Vinstdisposition

Styrelsen har föreslagit att till stämmans för-
fogande stående vinstmedel om 11 763 021 874 kr skall disponeras enligt följän-
de; utdelning till preferensaktieägarna 20,00 kr/aktie, totalt 200 000 000 kr och att i ny räkning överföra 11 563 021 874 kr.

Aktiekapitalets utveckling

Dag	Månad	År	Händelse	Förändring antal aktier	Totalt antal aktier	Totalt antal utestående aktier	Kvotvärde 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	1,00	–	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
19	mars	2014	Avyttring återköpta aktier	2 859 600	172 396 852	172 396 852	1,00	–	172 396 852
18	december	2015	Riktad nyemission stamaktie	10 000 000	182 396 852	182 396 852	1,00	10 000 000	182 396 852
23	september	2016	Riktad nyemission stamaktie	3 000 633	185 397 485	185 397 485	1,00	3 000 633	185 397 485
16	december	2016	Kvittningsemission	4 602 515	190 000 000	190 000 000	1,00	4 602 515	190 000 000
31	december	2016			190 000 000	190 000 000	1,00		190 000 000

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 %, att räntetäckningsgraden inte bör understiga 2,0 gånger samt att belåningsgraden inte bör överstiga 55 %.

Finanspolicy

Koncernen är genom sin verksamhet exponerad för sex olika slags finansiella risker. Med finansiella risker avses ränterisk, likviditetsrisk, refinansieringsrisk, prISRisk, kreditrisk och valutarisk. 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 %,
- räntetäckningsgraden bör inte understiga 2,0 gånger,
- belåningsgraden bör inte överstiga 55 %,
- säkerställa kort- och långfristig kapitalförsörjning,
- uppnå en långsiktig stabil kapitalstruktur.

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

Balder har åtaganden mot sina finansiärer i form av finansiella nyckeltal, så kallade covenanter. Per årsskiftet hade Balder finansieringsåtaganden om räntetäckningsgrad om 1,5 ggr, soliditet om 25 % och belåningsgrad om 65 %. Samtliga covenantar var uppfyllda per årsskiftet. Sato har också covenantar i sina låneavtal och de är belåningsgrad om 70 %, räntetäckningsgrad om 1,8 ggr och andel av tillgångarna som ska vara icke-säkerställda om minst 35 % per 2016, minst 40 % 2017 och minst 42,5 % 2018. Per årsskiftet var andelen icke säkerställda tillgångar i Sato 53,1 %, belåningsgraden 54,3 % och räntetäckningsgraden 4,4 ggr.

Finansiella mål	Mål	Utfall		
		2016	2015	
Soliditet, %	min.	35,0	38,3	37,8
Belåningsgrad, %	max.	55,0	50,0	51,6
Räntetäckningsgrad, ggr	min.	2,0	3,7	5,1
Nyckeltal inklusive noterade intressebolag till marknadsvärde.				

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.

Koncernen 2016-12-31

Mkr	Inom ett år	1–2 år	2–3 år	3–4 år	4–5 år	>5 år
Förfallostruktur lån	16 314	5 091	8 598	6 190	5 259	8 129
Räntekostnader ¹⁾	1 038	1 033	1 028	1 023	1 018	5 016
Leverantörsskulder	267	–	–	–	–	–
Övriga skulder	636	–	–	–	–	–
Summa	18 254	6 123	9 626	7 213	6 277	13 144

Koncernen 2015-12-31

Mkr	Inom ett år	1–2 år	2–3 år	3–4 år	4–5 år	>5 år
Förfallostruktur lån	11 201	10 269	3 190	2 150	5 763	8 491
Räntekostnader ¹⁾	878	873	868	863	858	4 231
Leverantörsskulder	179	–	–	–	–	–
Övriga skulder	542	–	–	–	–	–
Summa	12 799	11 141	4 058	3 013	6 620	12 704

Moderbolaget 2016-12-31

Mkr	Inom ett år	1–2 år	2–3 år	3–4 år	4–5 år	>5 år
Förfallostruktur lån	7 668	2 358	2 108	432	354	248
Räntekostnader ¹⁾	276	274	272	270	269	1 316
Leverantörsskulder	4	–	–	–	–	–
Övriga skulder	280	–	–	–	–	–
Summa	8 228	2 632	2 380	702	623	1 565

Moderbolaget 2015-12-31

Mkr	Inom ett år	1–2 år	2–3 år	3–4 år	4–5 år	>5 år
Förfallostruktur lån	3 733	5 246	600	600	433	356
Räntekostnader ¹⁾	241	240	239	238	237	1 168
Leverantörsskulder	4	–	–	–	–	–
Övriga skulder	187	–	–	–	–	–
Summa	4 165	5 485	839	838	670	1 524

1) Avser räntekostnader under perioden 0-10 år.

Känslighetsanalys

Faktor	Förändring	Resultat-effekt före skatt, Mkr
Hysesintäkter	+/–1 %	+/–58
Ekonomisk uthyrningsgrad	+/–1 procent-enhet	+/–61
Räntenivå för räntebärande skulder	+1 procent-enhet	–374
Fastighetskostnader	+/–1 %	–/+17
Värdeförändringar fastigheter	+/–5 %	+/–4 309

Löptidsanalys finansiella skulder

Tabellerna ovan till höger visar 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.

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

Förfallostruktur räntederivat

År	Nominellt belopp, Mkr	Ränta, %
2017	650	1,99
2018	3 711	3,62
2019	1 126	1,11
2020	987	1,93
2021	4 622	2,52
2022	605	2,01
2023	1 031	1,41
2024	609	1,30
2025	1 835	1,38
2026	1 765	1,97
Totalt	16 941	2,30

Likviditetsrisk

Med likviditetsrisk avses risken att sakna tillräckligt med likvida medel för att kunna fullfölja företagets betalningsåtaganden avseende rörelsekostnader, 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 outnyttjade checkkrediter till 1 942 Mkr (1 339). Balders Finanspolicy, som uppdateras minst en gång per år, anger riktlinjer och regler för hur upplåningen ska ske. Övergripande målsättning för finansförvaltning-en 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.

Refinansieringsrisk

Med refinansieringsrisk avses risken att Balder inte kan återfinansiera sig i framtiden eller endast till kraftigt ökade kostnader. Balder hade per årsskiftet kreditfaciliteter om 4 827 Mkr (4 745) varav 4 827 (4 545) var outnyttjade. Balder har dessutom kreditfaciliteter som fullt ut täcker kommande betalningar för pågående byggnationer. Balder arbetar kontinuerligt med att ta upp nya lån och omförhandla befintliga lån. Av låneportföljen ska över tid 50 % inneha en kredittid på mer än två år och inte mer än 35 % av lånen bör förfalla under ett enskilt 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. Hanteringen av koncernens ränteexponering är centraliserad, vilket innebär att den centrala finansfunktionen ansvarar för att identifiera och hantera denna exponering. Ränterisken skall hanteras med risksäkringsinstrument som ränteswappar, räntetak och räntegolv. Som övergripande nyckeltal används räntetäckningsgrad. Räntetäckningsgraden skall vid varje måttillfälle överstiga 2,0 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 2017 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. Derivaten vär-

deras utifrån noterade priser på marknaden. Värdeförändringarna uppgick under 2016 till –114 Mkr (227). Per årsskiftet uppgick det verkliga värdet på räntederivaten till –1 493 Mkr. 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 känslighetsanalysen på föregående sida. Satos räntederivat uppfyller kraven på säkringsredovisning, då löptiden på derivaten är matchade med underliggande finansiering. Det innebär att värdeförändringen av derivaten redovisas i totalresultatet.

Valutarisk

Balder äger fastigheter i Norge, Danmark, Finland och genom Sato i St Petersburg. Extern finansiering sker i så lång utsträckning som möjligt i lokal valuta. Dock så uppstår en valutarisk då tillgångarnas värde i lokal valuta är större än skulderna. Utöver skulderna i lokal valuta har Balder basisswappar som ytterligare begränsar den här exponeringen. Per årsskiftet fanns basisswappar om 400 MDKK och 152 MEUR och det verkliga värdet på dessa uppgick till –54 Mkr.

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 +/-58 Mkr respektive +/-61 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 49 580 Mkr (41 063). Lån är upptagna i svenska kronor, danska kronor, norska kronor och euro. Vid årets utgång uppgick lånen i danska kronor till 2 381 MDKK, lånen i norska kronor till 481 MNOK och lånen i euro till 2 206 MEUR. Kreditavtalen utgörs främst av bilaterala avtal med nordiska banker samt ett certifikatprogram om 5 827 Mkr (3 827). Utestående certifikatvolym var per den 31 december 3 002 Mkr (2 680). Netto räntebärande skulder efter avdrag för likvida medel och finansiella placeringar om 1 592 Mkr (1 025) uppgick till 47 988 Mkr (40 038).

Avtalen kan delas upp i fyra kategorier:

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

Räntebärande skulder är i huvudsak formellt kortfristiga men till sin karaktär långfristiga, då de löpande förlängs. Som kortfristiga räntebärande skulder redovisas från och med 2016 de räntebärande skulder som formellt sett förfaller inom ett år samt ett års avtalad amortering. 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 2016 till 4,2 år (4,4). 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 2,1 % (2,2) inklusive effekten av upplupen ränta från Balders räntederivat. Den genomsnittliga räntebindningstiden vid samma datum uppgick till 2,4 år (2,9). Andelen lån med ränteförfall under kommande treårsperiod uppgick till 66 % (64).

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 1,3 % och 3,0 %.

Not 21 • Fortsättning

Räntebindning	Redovisat värde, Mkr		Ränta, %		Andel, %		Verkligt värde, Mkr ³⁾	
	2016	2015	2016	2015	2016	2015	2016	2015
	År							
Inom ett år	25 975	21 512	1,0	1,1	52	52	26 043	21 522
1–2 år	4 742	304	4,6	3,3	10	1	4 775	304
2–3 år	1 959	4 470	3,3	4,5	4	11	2 026	4 507
3–4 år	4 416	1 631	2,7	3,1	9	4	4 573	1 689
4–5 år	7 736	4 012	3,0	2,6	16	10	7 917	4 068
>5 år	4 752	9 134	3,0	3,2	10	22	4 752	9 143
Summa	49 580	41 063	2,1	2,2	100	100	50 086	41 234

Redovisat och verkligt värde på finansiella instrument

Koncernen, Mkr	Lånefordringar och kundfordringar		Finansiella tillgångar/skulder värderade till verkligt värde via resultaträkningen ⁴⁾		Övriga finansiella skulder		Totalt redovisat värde		Totalt verkligt värde	
	2016	2015	2016	2015	2016	2015	2016	2015	2016	2015
Kundfordringar	150	130	–	–	–	–	150	130	150	130
Andra långfristiga fordringar ³⁾	908	1 173	–	–	–	–	908	1 173	908	1 173
Likvida medel	1 287	620	–	–	–	–	1 287	620	1 287	620
Finansiella placeringar ¹⁾	–	–	305	405	–	–	305	405	305	405
Summa fordringar	2 345	1 923	305	405	–	–	2 650	2 328	2 650	2 328
Långfristiga räntebärande skulder ³⁾	–	–	–	–	33 267	39 095	33 267	39 095	33 772	39 266
Övriga långfristiga skulder ³⁾	–	–	–	–	176	331	176	331	176	331
Checkräkningskredit	–	–	–	–	0	36	0	36	0	36
Derivat ^{2,5)}	–	–	1 547	1 294	–	–	1 547	1 294	1 547	1 294
Kortfristiga räntebärande skulder ³⁾	–	–	–	–	16 314	1 933	16 314	1 933	16 314	1 933
Leverantörsskulder	–	–	–	–	267	179	267	179	267	179
Summa skulder	–	–	1 547	1 294	50 023	41 573	51 570	42 867	52 076	43 038

Moderbolaget, Mkr	Lånefordringar och kundfordringar		Finansiella tillgångar/skulder värderade till verkligt värde via resultaträkningen ⁴⁾		Övriga finansiella skulder		Totalt redovisat värde		Totalt verkligt värde	
	2016	2015	2016	2015	2016	2015	2016	2015	2016	2015
Fordringar på koncernbolag ³⁾	24 629	21 676	–	–	–	–	24 629	21 676	24 629	21 676
Andra långfristiga fordringar ³⁾	773	1 036	–	–	–	–	773	1 036	773	1 036
Likvida medel	941	4	–	–	–	–	941	4	941	4
Finansiella placeringar ¹⁾	–	–	203	390	–	–	203	390	203	390
Summa fordringar	26 343	22 715	203	390	–	–	26 546	23 106	26 546	23 106
Långfristiga skulder till kreditinstitut ³⁾	–	–	–	–	5 501	10 887	5 501	10 887	5 501	10 887
Övriga långfristiga skulder ³⁾	–	–	–	–	112	126	112	126	112	126
Checkräkningskredit	–	–	–	–	0	36	0	36	0	36
Derivat ^{2,5)}	–	–	888	737	–	–	888	737	888	737
Skulder till koncernbolag ³⁾	–	–	–	–	4 440	4 507	4 440	4 507	4 440	4 507
Kortfristiga skulder till kreditinstitut ³⁾	–	–	–	–	7 668	45	7 668	45	7 668	45
Leverantörsskulder	–	–	–	–	4	4	4	4	4	4
Summa skulder	–	–	888	737	17 726	15 604	18 614	16 341	18 614	16 341

1) Nivå 1 – värderas till verkligt värde utifrån noterade marknadsvärden på aktiv marknad för identiska tillgångar.
2) Nivå 2 – värderas till verkligt värde utifrån annan observerbar data för tillgångar och skulder än marknadsvärden enligt nivå 1.
3) Nivå 3 – värderas till verkligt värde utifrån data för tillgångar och skulder som inte baseras på observerbar marknadsdata.
4) Finansiella tillgångar/skulder som innehas för handel.
5) Derivat har nettoredovisats som skuld. I skulden ingår positiva värden i koncernen om 5 Mkr (20) samt i moderbolaget om 0 Mkr (10).

Not 22 • Checkkredit

Mkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2016	2015	2016	2015
Beviljad kreditlimit	350	350	300	300
Utnyttjad del	–	–36	–	–36
Outnyttjad del	350	314	300	264

Not 23 • Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Mkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2016	2015	2016	2015
Personalkostnader	71	63	12	8
Räntekostnader	244	166	38	35
Förskottsbetalda hyror	530	392	–	–
Fastighetskostnader	264	186	–	–
Övriga poster	20	38	3	3
Summa	1 130	845	53	47

Not 24 • Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

Ställda säkerheter	Koncernen		Moderbolaget	
	2016	2015	2016	2015
Fastighetsinteckningar	38 418	31 945	–	–
Aktier i koncernbolag	19 507	13 377	–	–
Reverser	–	–	9 380	6 819
Summa	57 925	45 322	9 380	6 819

Eventalförpliktelser	Koncernen		Moderbolaget	
	2016	2015	2016	2015
Borgen för dotterbolag	–	–	16 931	13 986
Borgen för intressebolag	1 609	1 596	1 609	1 596
Övriga garantier	180	321	–	–
Summa	1 789	1 916	18 540	15 582

Not 25 • Kassaflödesanalys

Likvida medel	Koncernen		Moderbolaget	
	2016	2015	2016	2015
Följande delkomponenter ingår i likvida medel:				
Kassa och bank	1 287	620	941	4
Summa enligt balansräkningen	1 287	620	941	4
Summa enligt kassaflödesanalysen	1 287	620	941	4

Betalda räntor och derivatkostnader	Koncernen		Moderbolaget	
	2016	2015	2016	2015
Erhållen ränta	62	32	12	18
Betald ränta	−671	−330	−104	−92
Betald derivatkostnad	−329	−288	−279	−242
Summa	−939	−586	−371	−315

Koncerninterna ränteintäkter och räntekostnader för 2016 samt 2015 är ej likviditetspåverkande.

Not 26 • Andelar i koncernbolag

Specifikation av moderbolagets direkta innehav av andelar i dotterbolag					Redovisat värde	
Dotterbolag	Organisations-nummer	Säte	Antal andelar	Andel, %	2016	2015
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	0
Balder Danmark ApS	34058016	Köpenhamn	80 000	100	158	0
Balder Fastigheter Norge AS	916755856	Oslo	30 000	100	161	–
Balder Bilrum Fastighet AB	556730-4059	Göteborg	100 000	100	1 205	–
Summa					3 346	1 822

Balderkoncernen äger genom ovan nämnda dotterbolag 100 % i ytterligare 301 bolag (263) i Sverige, Danmark och Norge, vilka framgår av respektive dotterbolags årsredovisning.

För bolag i Finland, se Sato Oyjs årsredovisning på Sato.fi.

Moderbolaget, Mkr	2016	2015
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Ingående balans	1 822	1 822
Förvärv	1 205	–
Lämnade aktieägartillskott	319	–
Utgående balans	3 346	1 822

Not 27 • Fordringar på/skulder till koncernbolag

Moderbolaget, Mkr	Fordringar		Skulder	
	2016	2015	2016	2015
Ingående balans	21 676	15 777	4 507	3 952
Förändring utlåning till dotterbolag	2 953	5 900	−67	555
Utgående balans	24 629	21 676	4 440	4 507

Fastställd amorteringsplan saknas.

Not 28 • Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Balder har i två olika affärer avyttrat samtliga fastigheter i Tranås, Falköping, Arboga och Köping. Den uthyrningsbara ytan uppgår till ca 221 tkvm och det har åsatts ett fastighetsvärde om drygt 2 miljarder kronor i affärerna.

Fastighets AB Balder har efter räkenskapsårets slut emitterat 1 miljard euro på den europeiska obligationsmarknaden, varav 500 miljoner euro emitterades med en löptid

om 5 år, till en fast ränta om 1,24 % och 500 miljoner emitterades med en löptid om 8 år med en fast ränta om 2,00 %. Balder emitterar obligationer i euro för att skapa en naturlig säkring av sin valutarisk som Balder har genom att äga tillgångar i Danmark och Finland. Likviden kommer i huvudsak användas för att amortera säkerställd skuld med kortare löptid.

I övrigt finns inga händelser av väsentlig betydelse för Fastighets AB Balders ställning som inträffat efter rapportperiodens utgång.

Not 29 • Närstående

Närståenderelationer

Koncernen

Koncernen står under betydande inflytande från Erik Selin Fastigheter AB som innehar 48,2 % (49,5) 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 närstående-transaktioner

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 174 Mkr (117). Moderbolaget fungerar som internbank. Fordringar på dotterbolag uppgick per bokslutsdagen till 24 629 Mkr (21 676). 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 intressebolagen köpt förvaltnings- och administrativa tjänster för sina koncerner av Balder uppgående till 32 Mkr (27). Därutöver köps tjänster från

Collector AB (publ). Nettofordringar på intressebolag uppgick per bokslutsdagen till 664 Mkr (910). 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 63,6 % (65,3) 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 31 • Uppgifter om moderbolaget

Fastighets AB Balder (publ) är ett svensk-registrerat aktiebolag med säte i Göteborg. Moderbolagets aktier är registrerade på Nasdaq Stockholm, Large Cap. Adressen till huvudkontoret är Box 53121, 411 39 Göteborg. Besöksadressen är Parkgatan 49.

Koncernredovisningen för år 2016 består av moderbolaget och dess dotterbolag, tillsammans benämnda koncernen.

Skatt

Balder förfogar över förlustavdrag, vilka enligt gällande skatteregler bedöms 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 3:s 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. Under föregående år klassificerades förvärvet av Sato Oyj som som ett rörelseförvärv.

Not 32 • Rörelseförvärv

Uppgifter om köpeskilling och förvärvade nettotillgångar avseende Sato Oyj 2015:

Mkr	
Köpeskilling	
Likvida medel	444
Stamaktier som emitterats, efter emissionskostnader	1 705
Summa erlagd köpeskilling för 22,9 % av de utestående aktierna i Sato	2 149
Verkligt värde på de andelar som förvärvats i Q2 och Q3 2015 (30,4 %) (före rörelseförvärvet till bestämmande inflytande) ¹⁾	2 855
Köpeskilling	5 004

1) Omvärderingseffekten med avdrag för förvärvsrelaterade kostnader uppgår under räkenskapsåret 2015 till 9 Mkr och redovisas på raden Övriga intäkter/kostnader i Koncernens rapport över totalresultat.

Den 1 april 2015 genomförde Balder det första förvärvet av aktier i Sato Oyj motsvarande ca 21 % av utestående aktier och röster. Balder har herefter successivt förvärvat ytterligare aktier och det totala innehavet av aktier och röster i Sato uppgick innan förvärvet till bestämmande inflytande till 30,4 %. Per den 30 december 2015 tillträdde Balder ytterligare 22,9 % av de utestående aktierna, därefter uppgår Balders ägande i Sato till 53,3 % per den 31 december 2015. Då bestämmande inflytande erhållits konsoliderades Sato i koncernens balansräkning per 31 december 2015 för första gången. Sato är ett av Finlands största bostadsfastighetsbolag med högkvalitativa fastigheter i bra lägen som kompletterar Balders befintliga verksamhet och fastighetsportfölj.

De tillgångar och skulder som redovisas till följd av förvärvet är följande:

Mkr	31 dec 2015
Tillgångar och skulder i Sato ¹⁾	
Förvaltningsfastigheter	26 477
Övriga materiella anläggningstillgångar	37
Kortfristiga fordringar	236
Likvida medel och finansiella placeringar	569
Uppskjuten skatteskuld	−1 691
Räntebärande skulder	−15 312
Derivat	−435
Övriga skulder	−499
Förvärvade identifierbara nettotillgångar	9 382
Innehav utan bestämmande inflytande	−4 377
Förvärvade nettotillgångar	5 004

1) Redovisat värde i koncernen 2015-12-31.

Kassaflöde för att förvärva dotterföretag, efter tillägg för förvärvade likvida medel:

Mkr	
Kontant köpeskilling	−3 068
Stamaktier som emitterats, efter emissionskostnader	−1 705
Summa kassaflöde för att förvärva dotterföretag	−4 773
Avgår: Förvärvade tillgodohavanden	
Förvärvade likvida medel	554
Summa förvärvade likvida medel	554
Nettoutflöde av likvida medel, investeringsverksamheten	−4 219

Val av redovisningsprincip för innehav utan bestämmande inflytande

Koncernen redovisar innehav utan bestämmande inflytande i ett förvärvat företag, antingen till verkligt värde eller till innehavets proportionella andel av det förvärvade företagets identifierbara nettotillgångar.

Detta principval görs för varje enskilt rörelseförvärv. För innehav utan bestämmande inflytande i Sato har koncernen valt att redovisa innehav utan bestämmande inflytande till dess verkliga värde av de förvärvade identifierade nettotillgångarna.

Intäkter och resultat i förvärvad rörelse

Om förvärvet hade genomförts den 1 januari 2015 visar konsoliderad pro forma per den 31 december 2015 på hyresintäkter om 5 044 Mkr samt årets resultat om 5 873 Mkr. Dessa belopp har beräknats genom användning av dotterföretagets resultat med justering för eventuella skillnader i redovisningsprinciper mellan koncernen och dotterföretaget.

Förvärvsrelaterade kostnader

Förvärvsrelaterade kostnader på 94 Mkr (varav finsk stämpelskatt 83 Mkr), som inte var direkt hänförliga till nyemissionen, ingår i raden Övriga intäkter/kostnader under 2015 i Koncernens rapport över totalresultat samt i den löpande verksamheten i kassaflödesanalysen.

I posten Övriga intäkter/kostnader ingår 9 Mkr under räkenskapsåret 2015, relaterade	till rörelseförvärvet av Sato Oyj, för mer information se not 32 avseende Rörelseförvärv.
--	---

Årsredovisningen och koncernredovisningen har godkänts för utfärdande av styrelsen och VD den 31 mars 2017. Koncernens och moderbolagets resultat- och balansräkning blir föremål för fastställelse på årsstämman den 11 maj 2017. Styrelsen avser att föreslå årsstämman att ingen utdelning (−) lämnas för stamaktier och för preferensaktier utdelas 20,00 kr per aktie (20,00) för verksamhetsåret 2016.

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 31 mars 2017				
Christina Rogestam Styrelseordförande	Sten Dunér Styrelseledamot	Fredrik Svensson Styrelseledamot	Anders Wennergren Styrelseledamot	Erik Selin Styrelseledamot och VD
Vår revisionsbesrättelse har lämnats den 31 mars 2017 Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB				
Helén Olsson Svärdröm Auktoriserad revisor				

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för Fastighets AB Balder (publ) för år 2016. Bolagets årsredovisning och koncernredovisning ingår på sidorna 59-93 i detta dokument.

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 2016 och av dess finansiella resultat och kassaflöde 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 2016 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt International Financial Reporting Standards (IFRS), så som de antagits av EU, och årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för moderbolaget och rapporter över totalresultat och finansiell ställning koncernen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till moderbolaget och koncernen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Vår revisionsansats

Revisionens inriktning och omfattning

Vi utformade vår revision genom att fastställa väsentlighetnivåer och bedöma risken för väsentliga felaktigheter i de finansiella rapporterna. Vi har särskilt bedömt risken för fel inom de områden som i högre utsträckning påverkas av ledningens bedömningar och antaganden. Ett sådant område är exempelvis de uppskattningar och prognoser om framtida händelser som görs för att fastställa det verkliga värdet på koncernens förvaltningsfastigheter, vilka till sin natur är osäkra. Som vid alla revisioner har vi också beaktat risken för att ledningen åsidosätter den interna kontrollen, och bland annat övervägt om det finns belägg för systematiska avvikelser som gett upphov till risk för väsentliga felaktigheter till följd av oegentligheter.

Vi anpassade vår revision för utföra en ändamålsenlig granskning i syfte att kunna uttala oss om de finansiella rapporterna som helhet, med hänsyn tagen till koncernens struktur, redovisningsprocesser och kontroller samt den bransch i vilken koncernen verkar.

Koncernens verksamhet bedrivs i fem länder och fastigheterna ägs av separata bolag som genom centraliserade ekonomifunktioner och enhetliga rutiner sammanställs i underkoncerner. Den finska underkoncernen Sato Oyj samt de finska, danska och norska bolagen revideras av lokala revisionsteam med rapportering till koncernrevisionsteamet.

I de fall som enhetsrevisorerna genomfört arbete som är väsentligt för vår revision av koncernen, utvärderar vi i egenskap av koncernrevisorer behovet och graden av involvering i enhetsrevisorernas arbete i syfte att fastställa huruvida tillräckliga revisionsbevis inhämtats som grund för vårt uttalande i koncernrevisionsberättelsen.

Revisionen av underkoncernen Sato Oyj har utförts av KPMG Finland. Enligt god revisionssed åligger det koncernrevisorn att säkerställa att enhetsrevisorer, har utfört rätt arbete och med tillräckligt hög kvalitet avseende de identifierade revisionsriskerna. Eftersom Sato Oyj utgör en väsentlig del av Balderkoncernen och koncernrevisionen och vi och enhetsrevisorn inte ingår i samma nätverk blir den uppgiften extra viktig. Vi har därför utformat särskilda instruktioner till KPMG Finland och säkerställt via löpande kommunikation och möten samt skriftliga bekräftelser att de förstått och beaktat dessa. Vi har tagit del av, diskuterat och utvärderat den riskbedömning och väsentlighetsbedömning som enhetsrevisorn planerat för och också använt i sin revision. Vi har även besökt KPMG Finland och gått igenom väsentliga revisionsmoment.

Utöver moderbolaget och koncernredovisningen revideras de svenska bolagen av koncernrevisionsteamet.

Sammantaget innebär det att vi förvässat oss om att det finns tillräckliga revisionsbevis för vår koncernrevision och revisionsberättelse.

Väsentlighet

Revisionens omfattning och inriktning påverkas av vår bedömning av väsentlighet. En revision utformas för att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida de finansiella rapporterna innehåller några väsentliga felaktigheter. Felaktigheter kan uppstå till följd av oegentligheter eller fel. De betraktas som väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användarna fattar baserat på de finansiella rapporterna.

Baserat på professionellt omdöme fastställde vi vissa kvantitativa väsentlighetstal, däribland för den finansiella rapportering som helhet. Med hjälp av dessa väsentlighetstal, tillsammans med våra kvalitativa bedömningar, fastställde vi revisionens inriktning, våra granskningsåtgärders karaktär, tidpunkt och omfattning samt bedömning av effekten av enskilda och sammantagna felaktigheter på de finansiella rapporterna som helhet.

Vi valde totala tillgångar som riktmärke för vår övergripande bedömning av väsentlighet för räkenskaperna som helhet mot bakgrund av att värdet på förvaltningsfastigheterna har en väsentlig påverkan och betydelse för koncernens finansiella ställning samt utgör ett särskilt betydelsefullt område för revisionen. Vi definierade även en specifik väsentlighet för revisionen av resultat från fastighetsförvaltningen inklusive de rörelsekapitalrelaterade balansposterna.

Särskilt betydelsefulla områden

Särskilt betydelsefulla områden för revisionen är de områden som enligt vår professionella bedömning var de mest betydelsefulla för revisionen av årsredovisningen och koncernredovisningen för den aktuella perioden. Dessa områden behandlades inom ramen för revisionen av, och i vårt ställningstagande till, årsredovisningen och koncernredovisningen som helhet, men vi gör inga separata uttalanden om dessa områden.

Särskilt betydelsefullt område	Hur vår revision beaktade det särskilt betydelsefulla området
<i>Värdering av förvaltningsfastigheter</i> Vi hänvisar till Förvaltningsberättelsen, beskrivning av redovisningsprinciper i not 1, Balderkoncernens sammanfattning av Viktiga uppskattningar och bedömningar i not 30 samt not 13, Förvaltningsfastigheter. Förvaltningsfastigheterna redovisas till verkligt värde om 86 177 Mkr per 2016-12-31 och utgör en väsentlig del av Balderkoncernens balansräkning. Verkligt värde för koncernens fastighetsbestånd baseras på interna beräkningar. I huvudsak används avkastningsvärdemetoden. För en del av det finska fastighetsbeståndet används ortsprismetoden alternativt värdering till anskaffningsvärdet. För att kvalitetssäkra de interna värderingarna har även externa värderingar inhämtats för ca 40 % av fastighetsbeståndet. Betydelsen av de uppskattningar och bedömningar som ingår i att fastställa det verkliga värdet, tillsammans med det faktum att endast en mindre procentuell skillnad i de enskilda fastigheternas beräkningsparametrar kan leda till väsentliga felaktigheter, gör att värderingen av förvaltningsfastigheter är ett särskilt betydelsefullt område i revisionen.	Våra granskningsåtgärder inkluderar genomgång av de värderingsmodeller som Balderkoncernen tillämpar. Vi har låtit våra värderingsspecialister gå igenom och bedöma värderingsmodeller, den matematiska riktigheten och rimligheten i gjorda antaganden. Vår revision har bland annat omfattade följande granskningsåtgärder: - Följt upp att värderingarna följer Balders riktlinjer för fastighetsvärdering. - Stickprovsmässigt följt upp modellens matematiska beräkningar - Bedömt indata genom stickprovsmässig uppföljning mot historiska utfall och jämfört med tillgänglig marknadsdata. - Stickprovsmässigt testat indata i beräkningsmodellerna mot information i fastighetssystemet - Tagit del av de externa värderingarna och stickprovsmässigt jämfört mot de interna beräkningarna. - Gått igenom granskningsansats och externa underlag med det finska revisionsteamet avseende värdering av Satos fastighetsbestånd. Vårt arbete har fokuserat på det största förvaltningsfastigheterna, de mest väsentliga antagandena samt de fastigheter där det varit störst variationer i värde jämfört med tidigare kvartal. I de fall där antaganden och parametrar avvikit mot vår initiala förväntan har dessa avvikelser diskuterats med koncernens företrädare och vid behov har kompletterande underlag inhämtats. Vi har slutligen kontrollerat att de modeller som använts, att de antaganden och känslighetsanalyser som Balder gjort blivit beskrivet på ett riktigt sätt i not 13.
<i>Redovisning av fastighetstransaktioner</i> Vi hänvisar till Förvaltningsberättelsen, beskrivning av redovisningsprinciper i not 1 samt not 13, Förvaltningsfastigheter. Under året har det skett ett antal transaktioner som till belopp och avtalsvillkor varit särskilt betydelsefulla att beakta i revisionen.	För varje transaktion har vi bedömt att den redovisningsmässiga hanteringen är i enlighet med Balders redovisningsprinciper och IFRS. För alla betydande förvärv och försäljningar har vi inhämtat och gått igenom underliggande avtal och tillträdesvillkor. Vidare har vi granskat att beräkningar så som proformor, tillträdesbalanser och i förekommande fall likvidavräkningar är i enlighet med avtal och att transaktionen redovisats korrekt. Vi har följt upp att fastighetstransaktionerna blivit korrekt redovisade och upplysta om i årsredovisningen.

Annan information än årsredovisningen och koncernredovisningen

Detta dokument innehåller även annan information än årsredovisningen och koncernredovisningen och återfinns på sidorna 2-58 respektive 105-111. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för denna andra information.

Vårt uttalande avseende årsredovisningen och koncernredovisningen omfattar inte denna information och vi gör inget uttalande med bestyrkande avseende denna andra information.

I samband med vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen är det vårt ansvar att läsa den information som identifieras ovan och överväga om informationen i väsentlig utsträckning är oförenlig med årsredovisningen och koncernredovisningen. Vid denna genomgång beaktar vi även den kunskap vi i övrigt inhämtat under revisionen samt bedömer om informationen i övrigt verkar innehålla väsentliga felaktigheter.

Om vi, baserat på det arbete som har utförts avseende denna information, drar slutsatsen att den andra informationen innehåller en väsentlig felaktighet, är vi skyldiga att rapportera detta. Vi har inget att rapportera i det avseendet.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att årsredovisningen och koncernredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och, vad gäller koncernredovisningen, enligt IFRS så som de antagits av EU. Styrelsen och verkställande direktören ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning och koncernredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen ansvarar styrelsen och verkställande direktören för bedömningen av bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen och verkställande direktören avser att likvidera bolaget, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Styrelsens revisionsutskott ska, utan att det påverkar styrelsens ansvar och uppgifter i övrigt, bland annat övervaka bolagets finansiella rapportering.

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen och koncernredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en

väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen och koncernredovisningen.

En ytterligare beskrivning av vårt ansvar för revisionen av årsredovisningen och koncernredovisningen finns på Revisorsnämndens webbplats: www.revisorsinspektionen.se/rn/showdocument/documents/rev_dok/revisors_ansvar.pdf. Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för Fastighets AB Balder (publ) för år 2016 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till moderbolaget och koncernen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som bolagets och koncernens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av moderbolagets och koncernens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för bolagets organisation och förvaltningen av bolagets angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma bolagets och koncernens ekonomiska situation, och att tillse att bolagets organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och bolagets ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Den verkställande direktören ska sköta den löpande förvaltningen enligt styrelsens riktlinjer och anvisningar och bland annat vidta de åtgärder som är nödvändiga för att bolagets bokföring ska fullgöras i överensstämmelse med lag och för att medelsförvaltningen ska skötas på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot eller den verkställande direktören i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet mot bolaget
- på något annat sätt handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet mot bolaget, eller att ett förslag till dispositioner av bolagets vinst eller förlust inte är förenligt med aktiebolagslagen.

En ytterligare beskrivning av vårt ansvar för revisionen av förvaltningen finns på Revisorsnämndens webbplats: www.revisorsinspektionen.se/rn/showdocument/documents/rev_dok/revisors_ansvar.pdf. Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

Göteborg den 31 mars 2017

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Helén Olsson Svärström

Auktoriserad revisor

Bolagsstyrning

Bolagsstyrning i svenska börsbolag regleras av en kombination av skrivna regler och praxis genom vilka ägarna direkt och indirekt styr bolaget. Regelverket har utvecklats genom lagstiftning, rekommendationer, den så kallade Koden 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 där även den svenska modellen för bolagsstyrning beskrivs. 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 valbered-

ningen. 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 aktiebooken 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 2016

Vid årsstämman den 10 maj 2016 på Elite Park Avenue Hotel i Göteborg representerades 337 aktieägare, vilka företrädde ca 77 % av det totala antalet röster. Samtliga styrelseledamöter samt bolagets revisor var närvarande vid stämman. Årsstämman fastställde räkenskaperna för 2015 och beviljade styrelsen och verkställande direktören ansvarsfrihet för räkenskapsåret 2015.

Följande beslut fattades på årsstämman den 10 maj 2016;

- 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 ordi-

- narie 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 2017. 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 % 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 10 maj 2016 finns tillgängligt på bolagets webbplats. Årsstämman 2017 äger rum den 11 maj klockan 16.00 på Radisson BLU Scandinavia Hotel, Södra Hamngatan 59 i Göteborg. Information om årsstämman publiceras på balder.se.

Aktien och ägarna

Balderaktien är noterad på Nasdaq Stockholm Large Cap. Vid årsskiftet uppgick antalet aktieägare till ca 22 000 st. Balder genomförde under september en riktad nyemission om 3 000 633 stamaktier, vilket inbringade 681 Mkr efter emissionskostnader. För befintliga stamaktieägare innebar emissionen en utspädnings effekt om 1,7 % på kapitalet. Under december genomfördes en kvittningsemission om 4 602 515 stamaktier, vilket inbringade 1 099 Mkr efter emissionskostnader. Emissionen innebar en utspädnings effekt om 2,6 % på kapitalet för befintliga aktieägare. Balders aktiekapital uppgick efter emissionerna och per den 31 december 2016 till 190 000 000 kr fördelat på 190 000 000 aktier. Varje aktie har ett kvotvärde om 1,00 kr, varav 11 229 432 av serie A och 168 770 568 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. Varje röstberättigad får vid bolagsstämman rösta för antalet av denne ägda och företrädde aktier. Ytterligare information om aktier och aktiekapital finns på sidorna 13-15 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 ledamoten utsågs. Styrelsen har under 2016 bestått av fem ledamöter och svarar för bolagets organisation och förvaltning (mer information om bolagets styrelse finns på sidan 103 samt på balder.se). 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, Koden 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 ersättningsfrågor 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, bokslutskomuniké och årsbokslut som bolaget ska offentliggöra,
- tillse att bolaget har en fungerande attestinstruktion och attestplan,
- fastställa erforderliga riktlinjer för bolagets uppträdande i samhället i syfte att säkerställa dess långsiktigt värdeskapande och hållbarhetsperspektiv,
- tillse att bolaget har ändamålsenliga system för uppföljning och kontroll av de risker för bolaget som dess verksamhet är förknippad med.

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 verkställs 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 2016 haft 10 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 2016 kan nämnas förvärvsstrategier, kapitalstruktur och finansieringssituation, företagsgemensamma policyer samt arbetsordning för styrelsen. På de extra styrelsemötena har bland annat beslut tagits kring nyemissionerna.

Utvärdering av styrelsens arbete
Styrelsen genomförde under året en utvärdering av sitt styrelsearbete. Avsikten med utvärderingen är att vidareutveckla styrelsens arbetsmetoder och effektivitet, samt klargöra huvudinriktningen för styrelsens framtida arbete. Utvärderingen fungerar dessutom som ett redskap för att säkerställa att rätt kompetens och kunskap finns i styrelsen. Vid genomförandet av den årliga utvärderingen

Styrelsens sammansättning, antal möten och närvaro

Namn	Invalid	Oberoende ¹⁾	Närvarande möten		
			Styrelsemöten	Revisionsutskott	Ersättningsutskott
Christina Rogestam	2006	Ja	10/10	1/1	1/1
Erik Selin	2005	Nej	10/10	—	—
Fredrik Svensson	2005	Nej	10/10	1/1	1/1
Sten Dunér	2007	Ja	10/10	1/1	1/1
Anders Wennergren	2009	Ja	9/10	1/1	1/1

1) Oberoendet utgår ifrån såväl oberoende till bolaget som bolagsledningen som till de större aktieägarna (>10 %).

ombads styrelseledamöterna att, utifrån sitt eget perspektiv, diskutera med övriga styrelseledamöter olika områden som rör styrelsens arbete. Slutsatserna har dokumenterats i protokoll. De områden som diskuterades och utvärderades för 2016 avsåg bland annat styrelsens sammansättning, kompetens, effektivitet samt styrelsens fokusområden framgent. Områdena som omfattas av styrelseutvärderingen kan variera från ett år till ett annat för att reflektera utvecklingen av styrelsens arbete.

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 kvalitets-säkra 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 2016 har revisionsutskottet, som består av samtliga externa styrelseledamöter, träffat bolagets revisor en gång samt erhållit en rapport över utförd granskning.

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 2016 beslutade att en valberedning skulle inrättas inför 2017 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 2016 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 2017 består av Jesper Mårtensson, 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, fastighets-transaktioner samt HR. Mer information om bolagets VD och ledning finns på sidan 104.

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 valdes vid den ordinarie årsstämman den 7 maj 2013 till revisorsbolag under en period om fyra år till den ordinarie årsstämman 2017. Huvudansvarig revisor är Helén Olsson Svärström.

Inför årsstämman 2017

Inför årsstämman den 11 maj 2017 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,
- mandat för styrelsen att till nästa årsstämma återköpa och överlåta B-aktier och/eller preferensaktier i Balder motsvarande högst 10 % 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 % av befintligt aktiekapital. Aktierna ska kunna tecknas kontant, genom apport eller med kvittningsrätt.

Inför årsstämman den 11 maj 2017 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 200 000 kr till ordföranden och 120 000 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 i sin bokslutskommuniké samt offentliggör

årsredovisning i god tid före ordinarie årsstämma.

Årsredovisningen för 2016 finns tillgänglig för distribution och på Balders webbplats. Samtliga dokument liksom pressreaser och presentationer i samband med rapporter finns tillgängliga på balder.se.

Intern kontroll avseende den finansiella rapporteringen

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.

Kontrollmiljö

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 1 220 fastigheter, i var sin resultatenhet, som förvaltas från regionkontoren, inklusive Sato Oyjs organisation. 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 korrigera 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 och koder samt av ändamålsenlighet och funktionalitet i etablerade kontrollaktiviteter. 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. Det är koncernens redovisnings- och controllerfunktion som har det löpande ansvaret för att uppföljning och rapportering sker till företagsledningen avseende eventuella brister. Uppföljning sker såväl på

fastighetsnivå som på koncernnivå.

Styrelsen utvärderar regelbundet den information som bolagsledningen och revisorerna lämnar. Bolagets revisorer redovisar vid minst ett tillfälle per år sina iakttagelser från granskningen och sin bedömning av den interna kontrollen med avseende på den finansiella rapporteringen.

Behov av internrevision

Balder har en decentraliserad organisation som förvaltar 1 220 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.

Revisors yttrande om bolagsstyrningsrapporten

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

Uppdrag och ansvarsfördelning

Det är styrelsen som har ansvaret för bolagsstyrningsrapporten för år 2016 på sidorna 97-101 och för att den är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen.

Granskningens inriktning och omfattning

Vår granskning har skett enligt FARs uttalande RevU 16 Revisorns granskning av

bolagsstyrningsrapporten. Detta innebär att vår granskning 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 revisionsd i Sverige har. Vi anser att denna granskning ger oss tillräcklig grund för våra uttalanden.

Uttalande

En bolagsstyrningsrapport har upprättats.

Göteborg den 31 mars 2017

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Helén Olsson Svårdström

Auktoriserad revisor

Upplysningar i enlighet med 6 kap. 6§ andra stycket punkterna 2–6 årsredovisningslagen samt 7 kap. 31 § andra stycket samma lag är förenliga med årsredovisningen och koncernredovisningen samt är i överensstämmelse med årsredovisningslagen.

Göteborg den 31 mars 2017

Christina Rogestam
Styrelseordförande

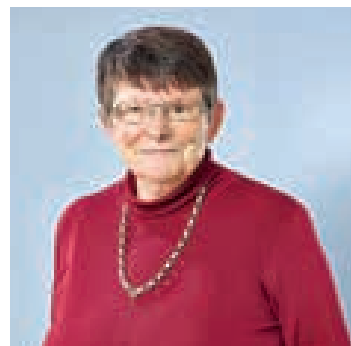
Sten Dunér
Styrelseledamot

Fredrik Svensson
Styrelseledamot

Anders Wennergren
Styrelseledamot

Erik Selin
Styrelseledamot och VD

Styrelse



Christina Rogestam

Född 1943.
Styrelsens ordförande sedan 2006.

Utbildning och erfarenheter

Fil. kand. samhällskunskap. Tidigare VD och koncernchef för Akademiska Hus AB, ledamot i Fastighets AB Stenvalvet.

Aktieinnehav i Balder

61 000 B-aktier, 3 000 B-aktier och 2 080 preferensaktier via bolag.



Anders Wennergren

Född 1956.
Styrelseledamot sedan 2009.

Utbildning och erfarenheter

Jur. kand. Advokat och partner i Advokatfirman Glimstedt. Styrelseledamot i Serneke Group AB.

Aktieinnehav i Balder

250 000 B-aktier via bolag.



Sten Dunér

Född 1951.
Styrelseledamot sedan 2007.

Utbildning och erfarenheter

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.



Fredrik Svensson

Född 1961.
Styrelseledamot sedan 2005.

Utbildning och erfarenheter

Civilekonom. Styrelseledamot i Klövern AB.

Aktieinnehav i Balder

2 915 892 A-aktier samt 13 542 540 B-aktier, samtliga via bolag.



Erik Selin

Född 1967.
Styrelseledamot sedan 2005.

Utbildning och erfarenheter

Gymnasieekonom. VD för Fastighets AB Balder. Styrelseordförande i Skandrenting AB, styrelseledamot och vice ordförande i Collector Bank AB (publ), styrelseledamot i Västsvenska Handelskammaren, Astrid Lindgrens värld och Hexatronic Scandinavia AB.

Aktieinnehav i Balder

10 500 B-aktier och 500 preferensaktier samt 8 309 328 A-aktier och 57 200 400 B-aktier via bolag.

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

Revisor
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB
Huvudansvarig: Helén Olsson Svärdröm
född 1962. Revisor i bolaget sedan 2015. Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB valdes på årsstämman 7 maj 2013 för en period om fyra år.

Ledning



Erik Selin

Född 1967.
VD för Fastighets AB Balder.

Utbildning och erfarenheter

Gymnasieekonom. Anställd sedan 2005.

Aktieinnehav i Balder

10 500 B-aktier och 500 preferensaktier samt 8 309 328 A-aktier och 57 200 400 B-aktier via bolag.



Magnus Björndahl

Född 1957.
Ekonomidirektör.

Utbildning och erfarenheter

Civilekonom. Anställd sedan 2008.

Aktieinnehav i Balder

31 000 B-aktier.



Petra Sprangers

Född 1965.
HR chef.

Utbildning och erfarenheter

Gymnasieekonom. Anställd sedan 2007.

Aktieinnehav i Balder

300 B-aktier.



Benny Ivarsson

Född 1955.
Fastighetschef.

Utbildning och erfarenheter

Civilekonom. Anställd sedan 2006.

Aktieinnehav i Balder

11 474 B-aktier och 8 500 preferensaktier samt 12 720 B-aktier via bolag.



Sharam Rahi

Född 1973.
Vice VD.

Utbildning och erfarenheter

Grundskola. Anställd sedan 2005.

Aktieinnehav i Balder

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



Marcus Hansson

Född 1974.
Finanschef.

Utbildning och erfarenheter

Civilekonom. Anställd sedan 2007.

Aktieinnehav i Balder

156 500 B-aktier.

Fastighetsförteckning

						Uthyrbar yta, kvm							Taxerings- värde, Mkr	
Kommun	Fastighets- beteckning	Adress	Byggår	Fastighets- kategori	Tomt- rätt	Kontor	Handel	Industri/ Lager	Utbilning/ Vård	Hotell	Bostad	Övrigt	Totalt	
Region Helsingfors														
Fl, Sato Oyj	Flera fastigheter			Bostad							1 010 505		1 010 505	
Totalt Helsingfors											1 010 505		1 010 505	
Region Stockholm														
Botkyrka	Freja 2	Balders väg 10	1973	Bostad							7 060	220	7 280	57
Botkyrka	Freja 3	Balders väg 1	1973	Bostad							7 060	220	7 280	55
Botkyrka	Hallunda 4:11	Iduns väg 1-16	1900	Övrigt	Ja									
Botkyrka	Hallunda 4:9	Balders väg 1-16	1900	Övrigt	Ja									
Botkyrka	Idun 2	Iduns väg 10	1972	Bostad							7 060	256	7 316	56
Botkyrka	Idun 3	Iduns väg 1	1972	Bostad				255			7 060		7 315	57
Huddinge	Bäckgården 8	Vårby Centrum	1974	Kontor	Ja	2 719	2 550	381				2 238	7 888	56
Huddinge	Vårby Gärd 1:16	Krongårdsvägen 1	1973	Bostad		352	37	439			50 800	4 262	55 890	438
Järfälla	Säby 3:29	Korpralsvägen 10	2008	Bostad		10		372			5 344	8	5 734	90
● Karlskoga	Fordonet 1	Tibastvägen 10	1975	Handel	Ja			1 660					1 660	4
Lidingö	Fjällräven 1	Karins Allé 3-7, Vesslevägen 3	1900	Bostad				100	4 300		2 561		6 961	
● Linköping	Paletten 2	Ottargatan 1	1972	Handel				5 302				455	5 757	27
● Linköping	Papegojan 1	Vigfastgatan 5	1967	Handel				7 805					7 805	27
Nacka	Sicklaön 354:1	Ektorpsvägen 2	1979	Kontor		6 127	3 871	1 172	5 726	1 385		320	18 601	69
Nacka	Sicklaön 363:2	Värmdövägen 84	1986	Hotell		2 368				8 365			10 733	78
Nacka	Älta 9:130	Ältavägen 170	1992	Handel			960				880		1 840	21
Nynäshamn	Musköten 1	Björn Barkmans väg 1	1968	Bostad		206		132			22 490	1 208	24 036	155
Solna	Banken 14	Hotellgatan 11	1965	Hotell		93				11 444			11 537	127
Solna	Puman 1	Bangatan 21	1972	Kontor		2 004		131					2 135	18
● Stockholm	Alptanäs 1	Haukadalsgatan 3	1981	Handel	Ja	2 222	816	5 715				1 041	9 794	54
Stockholm	Berget 2	Västmannagatan 13	1929	Projekt										34
Stockholm	Doggen 1	Vinthundsvägen 157	1974	Kontor		1 650							1 650	7
Stockholm	Doggen 2	Vinthundsvägen 159	1984	Kontor	Ja	4 690							4 690	27
Stockholm	Fiskaren Större 3	Götgatan 21	1929	Bostad		235	993				1 375		2 603	66
Stockholm	Gladan 3	Sankt Göransgatan 159	1948	Projekt	Ja									81
Stockholm	Granen 21	Floragatan 13	1972	Projekt										165
Stockholm	Göta Ark 18	Göta Ark 100	1985	Kontor	Ja	17 835	300	640					18 775	433
Stockholm	Havsfrun 26	Artillerigatan 42	1929	Kontor		3 267		239					3 506	92
Stockholm	Holar 3	Skalholtsgatan 10	1985	Övrigt		6 133		1 072					7 205	69
Stockholm	Islandet 4	Adolf Fredriks Kyrkogata 13	1908	Kontor		1 845	245	125					2 215	62
Stockholm	Järnplåten 23	Kungsgatan 37	1937	Kontor		5 226	420	171	148			2 048	8 013	354
Stockholm	Katthavet 8	Näckströmsgatan 8	1929	Handel						8 022			8 022	212
Stockholm	Kilaberg 1	Kilabergsvägen	1975	Kontor	Ja	8 193		4 709					12 902	91
Stockholm	Kungsbacken 8	Drottninggatan 108	1929	Kontor		1 787	563	56				25	2 431	64
Stockholm	Kvasten 8	Mäster Samuelsgatan 10	1929	Kontor		1 336	614	81				10	2 041	174
Stockholm	Lindansaren 23	Flaggstång, Holländargatan 22	1929	Kontor		7 126	863	603			293		8 885	213
Stockholm	Luftspringaren 10	Saltmätargatan 10	1900	Kontor		498		18					516	
Stockholm	Luftspringaren 16	Saltmätargatan 19A	1929	Kontor		615	372	88			613	796	2 484	43
Stockholm	Lärftet 2	Brommaplan 407	1941	Bostad	Ja	204	530	120			895		1 749	26
Stockholm	Magneten 32	Voltavägen 13	1982	Kontor	Ja	6 539	450	3 118					10 107	84
Stockholm	Meteorologen 4	Finn Malmgrens Väg 9	1991	Bostad	Ja	399					725		1 124	19
Stockholm	Meteorologen 5	Finn Malmgrens Väg 11	1991	Bostad	Ja		1 090	74			1 235		2 399	38
Stockholm	Murmästaren 7	Hantverkargatan 31	1929	Kontor		2 448	462	89				83	3 082	78
Stockholm	Prästgårdsängen 3	Götalandsvägen 218	1986	Kontor	Ja	5 385	847	15					6 247	53
Stockholm	Silket 2	Brommabågen 4	1941	Handel	Ja	174	602	94			555	7	1 432	23
Stockholm	Singeln 9	Sorterargatan 8	1970	Kontor	Ja	5 072		170					5 242	28
Stockholm	Skeppshandeln 1	Hammarby Allé 45	2013	Handel		2 143	3 033	210		8 550			13 936	399
Stockholm	Snöflingan 3	Drottningsholmsvägen 59	2009	Hotell						22 000			22 000	402
Stockholm	Spelbomskan 14	Gyldéngatan 6, Sandåsgatan 2	1939	Övrigt				147	2 553				2 700	
Stockholm	Spårvagnen 4	Birger Jarlsgatan 57	1995	Kontor		18 897	3 084	1 087				191	23 259	840
Stockholm	Tråden 1	Brommaplan 418-420	1941	Handel	Ja	555		41			537		1 133	18
● Stockholm	Varmvattnet 3	Esbogatan 8	1977	Handel	Ja			15 000				18 009	33 009	92
Stockholm	Vattenkraften 1	Solkraftsvägen 13	1989	Kontor	Ja	6 408	734		3 689			4	10 835	69
Stockholm	Vilunda 6:48	Hotellvägen 1	1986	Hotell						6 955			6 955	45
Stockholm	Årstaäng 4 & 6	Fredsbergsgatan 24	1900	Kontor	Ja	27 922	815	5 379				19	34 135	393
● Södertälje	Grävmaskinen 23	Morabergsvägen 1	1973	Handel				2 391					2 391	7
Södertälje	Yxan 8	Täppgatan 15	1975	Hotell						14 115			14 115	52
Uppsala	Berthåga 53:1	Naturstensvägen 101	2007	Bostad							3 814		3 814	53
● Uppsala	Danmarks-Säby 11:1	Kumlagatan 12	2012	Handel				20 727				712	21 439	169
Uppsala	Dragarbrunn 16:4	Dragarbrunns torg 18	1962	Hotell			680	51		5 275			6 006	84
Uppsala	Kvarngärdet 3:2	Gamla Uppsalagatan 50	1983	Hotell						7 518			7 518	52
Uppsala	Årsta 94:1	Stålgatan 101	1988	Bostad							5 274	39	5 313	73
Uppsala	Årsta 95:1	Stålgatan 35	2005	Bostad							4 117	8	4 125	52
● Örebro	Stjärnregnet 1	Otto E Andersens gata 1	1979	Handel	Ja			4 341					4 341	30
Totalt Stockholm						152 284	25 330	84 320	16 416	93 629	129 746	32 179	533 904	6751

● Förfärv under 2016.

Uthyrbar yta, kvm														Taxerings- värde, Mkr
Kommun	Fastighets- beteckning	Adress	Byggår	Fastighets- kategori	Tomt- rätt	Kontor	Handel	Industri/ Lager	Utbilning/ Vård	Hotell	Bostad	Övrigt	Totalt	
Region Göteborg														
Ale	Nödinge 38:14	Ale Torg 10	2007	Handel		3 920	10 032	30					13 982	111
Ale	Surte 1:245	Göteborgsvägen 64 B	1967	Bostad		215	337				1 216	90	1 858	13
Ale	Surte 1:293	Göteborgsvägen 93 A	1946	Bostad					424		356		780	6
Ale	Surte 1:294	Brattåsstigen 6	1992	Bostad					455		330		785	
Ale	Surte 4:119	Göteborgsvägen 64	1987	Handel		808	1 445	272			457	114	3 096	18
Alingsås	Bagaren 14	Hantverksgatan 2	1991	Bostad							556		556	6
Alingsås	Bagaren 2	Hantverksgatan 4	1992	Bostad							424	9	433	4
Alingsås	Björkhagen 1	Björkhagegatan 2 A	2008	Bostad							3 212		3 212	50
Alingsås	Bolltorp 4:13	Bolltorp	2003	Bostad							14 166		14 166	200
Alingsås	Dryckeshornet 1	Bankgatan 1	1929	Hotell			219			5 362			5 581	34
Alingsås	Smedjan 3	Malmgatan 6A	1953	Handel				3 207				15	3 222	7
Borås	Plutonen 1	Pickesjövägen 2	2011	Handel		40		12 318				762	13 120	63
Borås	Vattnet 4			Projekt										
Falköping	Agaten 11	Peter Ryttings väg 20	1962	Bostad							880	51	931	5
Falköping	Agaten 6	Sigurd Kochs Gata 4	1964	Bostad							466		466	2
Falköping	Anden 16	Banérgatan 16	1929	Bostad				135			568		703	3
Falköping	Ansgar 1	Sankt Sigfridsgatan 45	1965	Bostad					9		2 022	247	2 278	10
Falköping	Apotekaren 2	Sankt Olofsgatan 9 A	1991	Bostad		515					710		1 225	6
Falköping	Avenboken 1	Idrottsgatan 49	1961	Bostad					7		1 234		1 241	6
Falköping	Avenboken 2	Idrottsgatan 47	1961	Bostad							1 234		1 234	6
Falköping	Bagaren 7	Nygatan 2	1995	Bostad		994					2 409		3 403	9
Falköping	Byggmästaren 9	Odengatan 16 A	1959	Bostad		100					2 240		2 340	11
Falköping	Draken 8	Dotorpsgatan 28	1929	Bostad							660		660	2
Falköping	Ejdern 14	Banérgatan 1 A	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	1939	Kontor		325	78				220		623	2
Falköping	Guldsmeden 7	Ekmansgränd	1987	Handel		220	827				468	20	1 535	6
Falköping	Göken 12	Allégatan 11	1952	Bostad							423		423	1
Falköping	Hammaren 7	Eriksgatan 33	1943	Bostad							376		376	2
Falköping	Hovslagaren 16	Jakobsgatan 18 / Högarens- gatan 9	1960	Bostad							2 082	87	2 169	10
Falköping	Kemisten 1	Stora Torget 7	1929	Handel			316				215		531	2
Falköping	Lejonet 2	Hjelmarsrörsg 24-32, 43-46	1971	Bostad				118			6 640		6 758	32
Falköping	Mejseln 4	Sankt Sigfridsgatan 20	1942	Bostad				18			312		330	1
Falköping	Muraren 15	Sigurd Kochs gata 16	1964	Bostad							1 536	15	1 551	7
Falköping	Muraren 3	Hwassgatan 7 A	1960	Bostad							960		960	5
Falköping	Muraren 4	Hwassgatan 5 A	1952	Bostad							745		745	4
Falköping	Muraren 5	Gärdesgatan 18	1959	Bostad							787		787	8
Falköping	Muraren 6	Gärdesgatan 18 A	1959	Bostad							787		787	
Falköping	Oxeln 1	Idrottsgatan 51	1952	Bostad							1 357	25	1 382	7
Falköping	S:t Lars 1	Per Larsgatan 4	1961	Bostad		69					810		879	4
Falköping	Sankt Jakob 14	Sankt Sigfridsgatan 27	1940	Bostad							316		316	2
Falköping	Sankt Jakob 18	Eriksgatan 29	1940	Bostad							293		293	2
Falköping	Sankt Johannes 18	Sankt Sigfridsgatan 5	1939	Bostad							400		400	2
Falköping	Sankt Olof 18	Sankt Olofsgatan 14	1990	Bostad		432					1 599		2 031	11
Falköping	Sankt Staffan 13	Bryngelsgatan 6	1929	Kontor		1 691						698	2 389	7
Falköping	Sankt Tomas 13	Warenbergsgatan 11	1938	Bostad							393		393	2
Falköping	Skalbaggen 1	Scheelegatan 21 A	1957	Bostad							748	108	856	4
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					8		540		548	3
Falköping	Skogslinden 3	Idrottsgatan 39	1948	Bostad					24		716		740	4
Falköping	Skogslinden 4	Idrottsgatan 37	1946	Bostad					18		712		730	4
Falköping	Spettet 1	Grönelundsgatan 14	1952	Bostad					27		1 308	27	1 362	6
Falköping	Svanen 24	Danska vägen 129	1970	Bostad							1 099		1 099	5
Falköping	Trädgårdsmästaren 18	Marknadsgatan 7	1971	Bostad				66			1 272	28	1 366	7
Falköping	Trädgårdsmästaren 19	Högarens-gatan 8 A	1989	Bostad							1 018		1 018	6
Falköping	Trädgårdsmästaren 22	Marknadsgatan 11	1969	Bostad							2 020		2 020	10
Falköping	Urd 3	Odengatan 19	1965	Bostad		745	1 186				1 844		3 775	14
Falköping	Vargen 1	Wetterlinsgatan 13	1955	Bostad				10			1 441		1 451	8
Falköping	Vargen 2	Dotorpsgatan 67	1955	Bostad							1 163	43	1 206	6
Falköping	Vargen 3	Wetterlinsgatan 13 F	1955	Bostad		242					832		1 074	5
Falköping	Vargen 4	Wetterlinsgatan 11 G	1957	Bostad							1 130	521	1 651	7
Falköping	Vargen 5	Wetterlinsgatan 11 A	1956	Bostad				19			1 086	357	1 462	7
Falköping	Vargen 6 & 8	Wetterlinsgatan 11	1956	Bostad				20			1 503	23	1 546	8
Falköping	Vargen 7	Wetterlinsgatan 11 F	1957	Bostad							981	51	1 032	5
Falköping	Vitsippan 2	Hagbergsgatan 4	1956	Bostad							532		532	3
Göteborg	Askim 243:20	Askims torg	1972	Kontor		1 923	638	553	1 251			39	4 404	29
Göteborg	Backa 169:3	Södra Deltavägen 3 A	2006	Handel			1 975						1 975	43

Uthyrbar yta, kvm														Taxerings- värde, Mkr
Kommun	Fastighets- beteckning	Adress	Byggår	Fastighets- kategori	Tomt- rätt	Kontor	Handel	Industri/ Lager	Utbilning/ Vård	Hotell	Bostad	Övrigt	Totalt	
forts. Region Göteborg														
Göteborg	Backa 171:3	Backavägen 1	1955	Handel				4 417					4 417	59
Göteborg	Backa 21:14	Exportgatan 47 B	1989	Övrigt		608		1 784				108	2 500	11
Göteborg	Bagaregården 5:8	Kungälvsgatan 6 A	1929	Bostad							584		584	11
Göteborg	Bagaregården 5:9	Kungälvsgatan 6 A	1929	Bostad							581		581	11
Göteborg	Bergsjön 34:1	Atmosfärgatan 1	1970	Bostad		115		281			22 271		22 667	141
Göteborg	Bergsjön 9:6	Kosmosgatan 1	1967	Bostad		77	162	399			41 610	3 474	45 722	275
Göteborg	Biskopsgården 7:1	Långströmsgatan 26	1967	Bostad	Ja			388			15 267		15 655	106
Göteborg	Biskopsgården 7:2	Långströmsgatan 14 C	1967	Bostad	Ja	1 253		215			13 619		15 087	95
Göteborg	Biskopsgården 7:3	Långströmsgatan 10 A	1968	Bostad	Ja			278			13 736		14 014	94
Göteborg	Biskopsgården 830:842	Långströmsgatan 2-52	1967	Bostad	Ja									
Göteborg	Biskopsgården 830:843		1967	Bostad	Ja									
Göteborg	Brämaregården 72:4	Hisingsgatan 28	1959	Kontor	Ja	2 495	889	42				41	3 467	27
Göteborg	Bur 134:1	Oxholmsgatan 28	1989	Bostad								302	302	
Göteborg	Bö 93:2	Sofierogatan 1	1940	Kontor		8 302		472				316	9 090	81
Göteborg	Gamlestaden 25:11	Marieholmsgatan 4	1990	Kontor	Ja	3 058	681	178	0	0	0	0	3 917	26
Göteborg	Gamlestaden 26:13	Vassgatan 3	1988	Kontor	Ja	3 562		6 604				4 016	14 182	32
Göteborg	Gullbergsvass 11:2	Gullbergs Strandgata 40	1977	Övrigt	Ja			5 865					5 865	24
Göteborg	Gårda 15:1	Fabriksgatan 7	1929	Kontor		7 158	207	487					7 852	148
Göteborg	Gårda 15:1 (15:12)	Drakegatan 2	1937	Bostad		1 587	87				6 717		8 391	198
Göteborg	Göteborg Tuve 116:6	Grimbodalen 6	2008	Handel								3 213	3 213	17
Göteborg	Heden 24:11	Engelbrektsgatan 73	1964	Hotell	Ja					17 875			17 875	254
Göteborg	Heden 47:3	Parkgatan 49	2015	Kontor		5 788	472	50				1 231	7 541	136
Göteborg	Högsbo 1:1	J A Wettergrens gata 7	1967	Kontor		11 107		3 864				84	15 055	60
Göteborg	Högsbo 11:10	Victor Hasselblads gata 8	1982	Kontor		4 050							4 050	18
Göteborg	Högsbo 36:2	Norra Långebergsgatan 2	1974	Handel				5 597				456	6 053	41
Göteborg	Högsbo 36:8	Hulda Mellgrens gata 11	1992	Handel		2 448							2 448	27
Göteborg	Högsbo 38:17	Sisjö Kullegata 5	1986	Kontor		1 680						26	1 706	13
Göteborg	Högsbo 38:20	Sisjö Kullegata 6	1989	Kontor		2 010		780					2 790	15
Göteborg	Högsbo 38:8	Sisjö Kullegata 8	1990	Kontor		4 837		2 190				1	7 028	53
Göteborg	Inom Vallgraven 1:13	Drottninggatan 62	1986	Hotell						26 656			26 656	355
Göteborg	Inom Vallgraven 14:1	Södra Hamngatan 2	1929	Handel			2 637			2 190			4 827	96
Göteborg	Inom Vallgraven 15:3	Drottninggatan 30	1980	Kontor		3 847	379	108					4 334	103
Göteborg	Inom Vallgraven 16:21	Drottninggatan 10	1929	Handel		2 365	321	86				200	2 972	73
Göteborg	Inom Vallgraven 19:6	Drottninggatan 35	1929	Kontor		525	597						1 122	22
Göteborg	Inom Vallgraven 2:2	Drottninggatan 69	1929	Kontor		1 038	254						1 292	31
Göteborg	Inom Vallgraven 22:6	Kungsgatan 41	1869	Kontor		520	590						1 110	37
Göteborg	Inom Vallgraven 33:7	Magasinsgatan 26	1929	Kontor		2 189	897				258	387	3 731	60
Göteborg	Inom Vallgraven 36:4	Kaserntorget 11 A	1912	Kontor		2 447		10	9 494			4 779	16 730	
Göteborg	Inom Vallgraven 4:2	Lilla Kungsgatan 1	1929	Kontor		2 068	630	62				1 001	3 761	70
Göteborg	Inom Vallgraven 4:4	Lilla Kungsgatan 3	1929	Kontor		5 819							5 819	89
Göteborg	Inom Vallgraven 54:10	Lilla Torget 3	1929	Kontor		700	173						873	16
Göteborg	Inom Vallgraven 54:9	Lilla Torget 4	1929	Kontor		802		8					810	18
Göteborg	Inom Vallgraven 58:6	Kungsgatan 34	1989	Handel		1 767	230	10				2 728	4 735	
Göteborg	Inom Vallgraven 8:1	Kyrkogatan 29-31	1850	Handel		1 526	1 668					10	3 204	120
Göteborg	Inom Vallgraven 8:19	Kungsgatan 56	1962	Kontor		834	531						1 365	59
Göteborg	Inom Vallgraven 8:20	Kyrkogatan 33	1930	Handel			803						803	28
Göteborg	Järnbrott 145:6	Svängrumsgatan 45	1963	Bostad							3 844	13	3 857	42
Göteborg	Kobbegården 6:725	Datavägen 12 A	1988	Kontor		3 268							3 268	27
Göteborg	Kyrkbyn 147:1	Almquistgatan 1	1967	Övrigt	Ja				520				520	
Göteborg	Källtorp 36:7	Solrosgatan 13 A	1935	Bostad							769	105	874	15
Göteborg	Källtorp 39:1	Råstensgatan 2 A	1936	Bostad							846		846	13
Göteborg	Kärra 32:22	Tagenevägen 26	1980	Handel	Ja			2 800					2 800	15
Göteborg	Kärra 73:1-2	Tagenevägen 17A	1971	Handel	Ja	192		3 960				220	4 372	16
Göteborg	Kärra 95:3	Orrekulla industrigata 14	1990	Handel				7 080				129	7 209	47
Göteborg	Lindholmen 29:1	Theres Svenssons Gata 15	2002	Kontor		11 400	475	347				1	12 223	227
Göteborg	Lindholmen 39:2	Lindholmspiren 4	2013	Hotell						13 299			13 299	282
Göteborg	Lorensberg 45:20	Kungsportsavenyen 6-8	1971	Hotell			1 357			2 305			3 662	95
Göteborg	Lorensberg 46:1	Storgatan 45	1929	Handel		299	1 288	42				316	1 945	36
Göteborg	Lorensberg 46:10	Kungsportsavenyn 17	1944	Kontor		983	572						1 555	42
Göteborg	Lorensberg 46:11	Teatergatan 18	1929	Handel								1 203	1 203	22
Göteborg	Lorensberg 46:12	Kungsportsavenyn 11	1929	Handel			2 394						2 394	56
Göteborg	Lorensberg 46:5	Kungsportsavenyn 7	1929	Handel		201	766						967	25
Göteborg	Lorensberg 46:6	Kungsportsavenyn 9	1950	Handel								1 176	1 176	32
Göteborg	Nordstaden 10:15	Köpmansgatan 27	1900	Kontor		1 031	590					812	2 433	72
Göteborg	Nordstaden 10:16 & 10:17	Köpmansgatan 29	1929	Hotell			113			7 753			7 866	148
Göteborg	Olskroken 10:5	Olskroksgatan 30	1985	Kontor		1 974			2 501			980	5 455	
Göteborg	Olskroken 25:11	Falkgatan 7	1932	Övrigt					1 969			292	2 261	
Göteborg	Rud 8:10	Munspelsgatan 10	1962	Bostad		255		614			43 673	805	45 347	478

● Förvärv under 2016.

Uthyrbar yta, kvm														Taxerings- värde, Mkr
Kommun	Fastighets- beteckning	Adress	Byggår	Fastighets- kategori	Tomt- rätt	Kontor	Handel	Industri/ Lager	Utbilning/ Vård	Hotell	Bostad	Övrigt	Totalt	
forts. Region Göteborg														
Göteborg	Sannegården 25:1	Säterigatan 20	1971	Övrigt		2 816		222					3 038	18
Göteborg	Sannegården 28:5	Sjöporten 1	1945	Kontor		69	307			1 161			1 537	20
Göteborg	Tingstadsvassen 3:6	Krokegårdsgatan 3	1944	Handel		65	3 723					6	3 794	87
Göteborg	Tingstadsvassen 3:7	Krokegårdsgatan 7	1987	Handel			5 243						5 243	109
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 2	1973	Handel		231	4 578	26			871	968	6 674	48
Göteborg	Utby 39:11	Västra Tvärskedet 3	1990	Bostad						116	351		467	
● Jönköping	Visionen 4	Bataljonsgatan 14	2016	Handel				22 448				385	22 833	85
● Kungsbacka	Hede 4:14	Hedebrovägen 15	2011	Handel								4 177	4 177	24
Kungälv	Klocktornet 36	Västra gatan 57	1972	Handel			3 351					423	3 774	32
Kungälv	Krabbetornet 1&35	Västra Gatan 84	1938	Handel		391	840				272		1 503	13
Kungälv	Rhodin 19	Strandgatan 77	1967	Handel			2 822	91				7	2 920	27
Kungälv	Skomakaren 10	Fabriksgatan 10	1988	Kontor		1 781	478	79	1 474			312	4 124	33
Kungälv	Slottsträdgården 5	Gamla torget	1958	Hotell						6 100			6 100	32
Kungälv	Stopet 1			Projekt										
Lerum	Floda 3:121	Gamla Vägen 26	1991	Bostad							1 016		1 016	11
Lerum	Lerum 43:21	Skattegårdbacken 10	1991	Bostad							1 383		1 383	3
Lerum	Torp 1:328	Lindvägen 34 A	1988	Bostad							428	11	439	3
Mariestad	Enen 23	Viktoriegatan 16	1985	Handel			3 889				1 952		5 841	35
Mariestad	Furan 11	Stockholmsvägen 23	1962	Bostad		121					1 620	637	2 378	35
Mariestad	Furan 12	Stockholmsvägen 25	1962	Bostad				6			4 254		4 260	
Mariestad	Fårtickan 1	Bergsgatan 20	1968	Bostad							4 632		4 632	24
Mariestad	Granen 8	Viktoriegatan 17	1900	Övrigt										0
Mariestad	Hunden 3	Nya Torget 1	1965	Handel			2 187	260			158	1 209	3 814	13
Mariestad	Murklan 1	Bergsgatan 18	1968	Bostad							12 599		12 599	70
Mariestad	Staren 8	Nygatan 14	1966	Handel		355	1 621				86		2 062	7
Mölndal	Bastuban 1	Bäckstensgatan 5	1993	Projekt										242
● Mölndal	Gaslyktan 2	Argongatan 20	1981	Handel				3 483				81	3 564	29
● Mölndal	Leoparden 2	Göteborgsvägen 129	1923	Handel		1 488		20 657				495	22 640	121
● Mölndal	Pianot 5	Bäckstensgatan 13	2009	Handel		2 329							2 329	16
● Mölndal	Presenten 1	Flöjelbergsgatan 24	2001	Handel		774		12 726				77	13 577	84
● Mölndal	Presenten 2	Flöjelbergsgtan 22	1978	Handel				2 250				75	2 325	12
Mölndal	Stockrosen 10	Norra Ågatan 26 C	1973	Kontor		1 648		53				35	1 736	11
Mölndal	Stockrosen 3	Norra Ågatan 38	1964	Kontor		604	408	4 880				190	6 082	6
Mölndal	Stockrosen 6	Norra Ågatan 34	1948	Kontor		551	1 212	252					2 015	12
Skövde	Dagslåndan 10	Barkvägen 10 A	1972	Bostad		165					22 212		22 377	71
Skövde	Ekoxen 10	Barkvägen 32	1974	Bostad		2 453	180				21 826	6 231	30 690	120
Skövde	Mellomkvarn 1	Mellomkvarnsvägen 2	1972	Handel				10 959					10 959	32
Skövde	Smeden 5	Petter Heléns Gata 2	1976	Kontor	Ja	2 598							2 598	14
Skövde	Storängen 13	Kåsatörpsvägen 5	1992	Kontor		2 181		70					2 251	12
● Trollhättan	Fullriggaren 1	Sandviksvägen 2	1990	Handel				2 200					2 200	9
Trollhättan	Hoppet 1	Drottningg 13, Staveredsg 19	1992	Bostad		295					2 341	265	2 901	26
Trollhättan	Plogen 1	Lantmannavägen	1969	Bostad	Ja	32		316			11 156		11 504	50
Trollhättan	Plogen 2	Lantmannavägen	1967	Bostad	Ja						10 555		10 555	37
Trollhättan	Propellern 7	Saabvägen 1	1992	Kontor		4 759						9	4 768	18
Trollhättan	Sjöfrun 5	Magasinsg 4A-4B, Storgatan 35	1936	Bostad			193				1 367	161	1 721	14
Trollhättan	Strandpiparen 12	Slättbergsvägen 22	1952	Bostad							654	110	764	8
Trollhättan	Svan 7	Storgatan 47	1989	Hotell						11 632			11 632	45
Trollhättan	Venus 9	Föreningsg 10A-10C, Österlångg 44-46	1989	Bostad		1 250	475				1 594		3 319	25
Trollhättan	Verkmästaren 14	Ekholmssg 11, Wallströmssg 9	1910	Övrigt					1 421			75	1 496	
Uddevalla	Bagge 7	Kungsgatan 10	1968	Handel		1 050	1 569	103					2 722	22
● Uddevalla	Frölandsgärdet 2	Brunegårdsvägen 5	1989	Handel				5 515				136	5 651	1
Uddevalla	Kålgården 51	Kyrkogårdsgatan 1, 3, 5	1930	Hotell		1 189	590	500	294	6 500		10	9 083	45
Uddevalla	Sälghugget 1	Lillbräckegatan	1972	Bostad	Ja	243	239	206			14 420		15 108	113
● Varberg	Kardanen 4	Kardanvägen 6A	1991	Handel				3 847					3 847	11
Totalt Göteborg						148 523	75 273	152 474	19 919	100 833	358 245	47 939	903 206	7670

Uthyrbar yta, kvm														Taxerings- värde, Mkr
Kommun	Fastighets- beteckning	Adress	Byggår	Fastighets- kategori	Tomt- rätt	Kontor	Handel	Industri/ Lager	Utbilning/ Vård	Hotell	Bostad	Övrigt	Totalt	
forts. Region Öresund														
DK, Köpen- hamn	Matr.nr 938 Østervold Kvarter	Oslo Plads 5	1958	Hotell						6325			6 325	
DK, Köpen- hamn	Matr.nr 952 g Sundby Overdrev	Else Alfelts Vej		Projekt										
DK, Köpen- hamn	Matr.nr 954 b, Sundby Overdrev	Else Alfelts Vej 80		Projekt										
DK, Köpen- hamn		Else Alfelts Vej		Projekt										
DK, Köpen- hamn	Matr.nr 964 a, Sundby Overdrev	Robert Jacobsens Vej 50		Projekt										
DK, Köpen- hamn	Matr.nr 966 Sundby Overdrev	Robert Jacobsens vej 93-101	2009	Bostad							6 807		6 807	
DK, Köpen- hamn	Vestervold kvarter 0273	Niels Brocks Gade 1		Projekt										
DK, Köpen- hamn	Vestervold Kvarter	Jernbanegade 8	1900	Handel			5 300						5 300	
● Gislaved	Anderstorp 8:16	Ågatan 35	1970	Handel				1 400				100	1 500	
● Halmstad	Eketånga 24:20	Olofsdalsvägen 33	1973	Handel				5 836					5 836	
● Halmstad	Eketånga 24:47	Olofsdalsvägen 37	2012	Handel				3 220					3 220	
● Halmstad	Stenalyckan 2	Orkangatan 1	1992	Handel								3 750	3 750	
Helsingborg	Amerika Södra 28	Bryggaregatan 7	1950	Bostad		561	501	20			5 094	1 363	7 539	
● Helsingborg	Huggjärnet 10	Garnisonsgatan 5	1971	Handel				2 500				8 610	11 110	
Helsingborg	Skalbaggen 15	Gustav Adolfs Gata 13	1939	Bostad							762	19	781	
Helsingborg	Skalbaggen 16	Gasverksgatan 32 A	1935	Bostad			195				2 155	65	2 415	
Helsingborg	Skalbaggen 17	Gasverksgatan 34	1935	Bostad			83				712	32	827	
Helsingborg	Skalbaggen 18	Gasverksgatan 36	1933	Bostad			34				818	66	918	
Helsingborg	Skalbaggen 19	Gasverksgatan 38	1935	Bostad							708	57	765	
Helsingborg	Skalbaggen 20	Gasverksgatan 40	1935	Bostad			83				632	109	824	
Helsingborg	Skalbaggen 21	Gasverksgatan 42	1935	Bostad							711	103	814	
Helsingborg	Skalbaggen 22	Gasverksgatan 44 A	1930	Bostad			143				1 905		2 048	
Helsingborg	Skalbaggen 23	Gustav Adolfs Gata 17	1967	Bostad							3 685	60	3 745	
Helsingborg	Skalbaggen 24	Gustav Adolfs Gata 15	1983	Bostad							2 134		2 134	
Helsingborg	Skalbaggen 7	Drakegatan 5	1929	Bostad							688	111	799	
Helsingborg	Verdandi 1	Bifrostgatan 71	2006	Bostad			62				3 763		3 825	
Helsingborg	Württemberg 20	Furutorpsgatan 29	1937	Handel		1 589	6 123	15			4 786	1 314	13 827	
● Helsingborg	Zirkonen 3	Andesitgatan 18	2016	Handel								5 500	5 500	
● Kristianstad	Hammar 9:184	Blekingevägen 104	1989	Handel								5 135	5 135	
Kristianstad	Hovrätten 41	Västra Storgatan 13	1985	Hotell			380			7 075			7 455	
● Kristianstad	Topplocket 1	Sävevägen 1	1999	Handel				6 509					6 509	
● Ljungby	Linné 9	Fabriksgatan 5	1970	Handel				1 975					1 975	
Lund	Dioriten 1	Brunnsgård, Råbyvägen 1	2001	Kontor		3 080							3 080	
Lund	Jöns Petter Borg 14	Hedvig Möllers gata 2	2013	Hotell						8 462			8 462	
Lund	Kalkstenen 1	Kalkstensvägen 32	2000	Handel			2 180						2 180	
● Lund	Kopparkisen 13	Porfyrvägen 11	1989	Handel				4 732				72	4 804	
Lund	Lagfarten 1 & 2	Magistratvägen 10	1968	Kontor		3 472	1 005	289					4 766	
Lund	Porfyren 2	Glimmervägen 3	1991	Hotell						15 711			15 711	
Lund	Rügen 1	Stralsundsvägen 1-25	2006	Bostad							3 083		3 083	
Lund	Rügen 2	Stralsundsvägen 29	2006	Bostad							5 264	528	5 792	
● Malmö	Automobilen 1	Jägersrovägen 100	1985	Handel	Ja			7 218				827	8 045	
● Malmö	Hästkälken 3	Jägershillgatan 4	1979	Handel	Ja			2 290					2 290	
Malmö	Ledebur 15	Amiralsgatan 20	1990	Kontor		6 135						1 300	7 435	
Malmö	Lejonet 2	Lilla Torg 1	1929	Kontor		4 896	39	68			314	537	5 854	
Malmö	Rosen 9	Engelbrektsgratan 2	1960	Hotell			1 430			9 777			11 207	
Malmö	Spinneriet 8	Baltzarsgatan 20	1957	Kontor		12 342	2 966	2 219		5 540		1 459	24 526	
Malmö	Spännbucklan 12 & 13	Agnesfridsvägen 180	1983	Handel	Ja		5 320						5 320	
Malmö	Von Conow 54	Baltzarsgatan 31	1964	Kontor		9 727	3 987	491			2 584	4 185	20 974	
Trelleborg	Lavetten 41	Hedvägen 167-173	1987	Handel			990						990	
● Trelleborg	Snickeriet 16-17 och Verkstaden 11	Maskingatan 1	1975	Handel				1 600				220	1 820	
● Värnamo	Sjötungan 1	Margretelundsvägen 2	1973	Handel				4 924				425	5 349	
Växjö	Elden Södra 17	Biblioteksgatan 7	1985	Hotell			65			6 888		57	7 010	
Växjö	Kocken 3	Hejaregatan 19	1969	Hotell						3 982			3 982	
Åstorp	Lärksoppen 10	Ekebrogatan 100	1972	Bostad				28			8 030	179	8 237	
Åstorp	Asken 14	Esplanaden 15	1952	Bostad		167	239	53			771		1 230	
Åstorp	Blålockan 9	Fågelsångsgatan 32 A	1966	Bostad							808		808	
Åstorp	Boken 4	Esplanaden 19 A	1945	Bostad		243	1 207	146			7 606		9 202	
Åstorp	Ekorren 27	Skolgatan 7	1929	Bostad			337				639		976	
Åstorp	Hyllinge 5:122	Postgatan 12 A	1963	Bostad				164	120		7 431	123	7 838	
Åstorp	Hästhoven 12	Fabriksgatan 19 A	1960	Bostad			704	103			2 633		3 440	
Åstorp	Kastanjen 16	Esplanaden 7	1972	Bostad		1 873	833				3 458	156	6 320	

● Förvärv under 2016.

Uthyrbar yta, kvm													Taxerings- värde, Mkr	
Kommun	Fastighets- beteckning	Adress	Byggår	Fastighets- kategori	Tomt- rätt	Kontor	Handel	Industri/ Lager	Utbilning/ Vård	Hotell	Bostad	Övrigt		Totalt
forts. Region Öresund														
Åstorp	Linden 11	Nyvångsgatan 1 A	1961	Bostad							340		340	2
Åstorp	Lotusblomman 15	Nyvångsgatan 31	1961	Bostad							340		340	2
Åstorp	Lungörten 1	Nyvångsgatan 2 A	1961	Bostad							792		792	4
Åstorp	Lärkträdet 10	Ekebrogatan 1	1970	Bostad				42			5 799	142	5 983	24
Åstorp	Moroten 10	Torggatan 35 A	1954	Bostad							776		776	4
Åstorp	Resedan 1	Norra Storgatan 10 A	1964	Bostad				20			1 069		1 089	5
Åstorp	Svärdsliljan 7	Östergatan 16 A	1958	Bostad		245	457				6 457		7 159	31
Åstorp	Tranan 1	Fjällvägen 10 A	1991	Bostad							3 820		3 820	22
● Ängelholm	Skräddaren 5	Verkstadsgatan 5	1973	Handel				1 172					1 172	4
● Ängelholm	Taktäckaren 6	Midgårdsgatan 11	2015	Handel				4 780					6 760	28
Totalt Öresund						45 006	35 538	56 537			176 667	40 393	418 022	2 577
Region Öst														
Arboga	Gesällen 15	Bergsgränd 3 A	1958	Bostad		436		230			5 048		5 714	22
Arboga	Getingen 1	Västermovägen	1969	Bostad							9 515	20	9 535	34
Arboga	Hjulumakaren 25	Vikingagatan	1978	Bostad							3 497		3 497	16
Arboga	Ringsborg 1	Kapellgatan 29	1981	Kontor		1 488							1 488	5
Arboga	Riskan 1	Trädgårdsgatan	1963	Bostad		283		71			3 846		4 200	18
Arboga	Vilsta 10	Jädersvägen	1965	Bostad		59		48			8 264		8 371	35
Arboga	Vilsta 21	Lundborgsesplanaden	1970	Bostad				40			6 532		6 572	26
Arboga	Vilsta 9	Jädersvägen 1	1961	Bostad		200	835	46			7 439		8 520	33
FI, Keminmaa	Joulantie 1-3		2001/2002	Handel			12 337						12 337	
FI, Koupio	Leväsentie 28		2006	Handel			20 123						20 123	
FI, Kuusamo	Loumantie 1-3		1990	Handel			12 617						12 617	
FI, Kuusamo	Ouluntaival 1		1978	Handel			3 718						3 718	
FI, Mäntsälä	Mäntsäläntie 1		1989	Handel			3 463						3 463	
FI, Nurmijärvi	Isoseppäla 14		1966	Handel			3 008						3 008	
FI, Raisio	Kauppakaju 2		1995	Handel			5 513						5 513	
Gotland	Soldaten 1	Volontärgatan	2005	Bostad				29			3 050	50	3 129	43
Gotland	Västerhejde Vibble 1:457	Tvinnaregatan 10	1989	Bostad							7 734	127	7 861	52
Köping	Disa 1	Stora Torget	1929	Bostad				662			924		1 586	7
Köping	Fenja 10	Västra Åpromenaden 20	1965	Handel		1 548	1 958				1 169	578	5 253	17
Köping	Freja 11	Stora G. 8, Ö:A Långg. 8-10	1929	Bostad		124	876				1 612	69	2 681	11
Köping	Freja 3	Stora Gatan	1979	Bostad			416				1 324		1 740	9
Köping	Immanuel 2	Tunadalsgatan 28	1965	Bostad		120					11 131	273	11 524	50
Köping	Inga 1	Sankt Olovsgatan 52	1947	Bostad		177	97				2 271	179	2 724	12
Köping	Tunadal 6-8	Tunadalsgatan	1971	Bostad		330					8 226	990	9 546	35
Norrköping	Gärdet 1	Rågången 71	1958	Bostad			491				4 609		5 100	40
Norrköping	Lammet 2	Kungstorget 2	1939	Bostad		173	1 950				2 405	60	4 588	30
Norrköping	Lokatten 12	Hosp.Gat9-11,Olai Kyr- kog12,Trädg.G 8b,10	1992	Bostad		1 693	380				5 364	533	7 970	80
Norrköping	Planket 20	Bråddgatan 54	1983	Bostad							1 139		1 139	11
Norrköping	Planket 23	Plankgatan 46	1940	Bostad		25	60				940	600	1 625	10
Norrköping	Prinsen 18	Hospitalsgatan 42	1967	Bostad			30	99			9 558	11	9 698	91
Norrköping	Sprutan 8	Gamla Rådstugugatan 52	1940	Bostad			370				1 318	145	1 833	15
Norrköping	Stenhuggaren 25	Sandgatan 28	1960	Bostad							2 914		2 914	27
Norrköping	Storgatan 10	Drottninggatan 10	1929	Bostad		484					1 213	715	2 412	16
Norrköping	Storgatan 9	Drott.n.G14,G:A Rådst.G3-7,Nya Rådst.G2-4	1985	Bostad		252	355	15			5 968	231	6 821	64
Norrköping	Stävan 2	Rösgången 32	1959	Bostad	Ja						3 639		3 639	31
Norrköping	Tullhuset 1	Gamla Rådstugugatan 11	1929	Bostad			273				1 320		1 593	15
Nyköping	Brandholmen 1:72	Idrottsvägen 12 E	2014	Övrigt								16 324	16 324	
Tranås	Bågskytten 4	Grännavägen 21	1949	Bostad							478		478	2
Tranås	Bågskytten 5	Stjärngatan 13	1991	Bostad							500		500	3
Tranås	Falkberget 24	Vallgatan 6	1969	Bostad							1 017	70	1 087	6
Tranås	Flundran 2	Granitgatan 2	1966	Övrigt									0	1
Tranås	Forellen 3	Beckhemsvägen	1972	Bostad		56		55			5 577	95	5 783	25
Tranås	Forellen 4	Beckhemsvägen 21	1930	Övrigt							150	250	400	1
Tranås	Forellen 5	Beckhemsvägen 14	1969	Bostad		348					6 019	10	6 377	27
Tranås	Gäddan 2	Beckhemsvägen 2	1966	Bostad							3 402		3 402	14
Tranås	Jupiter 17	Plangatan	1988	Bostad							476		476	3
Tranås	Kometen 10	Nämndemansgatan 8	1944	Bostad							708		708	3
Tranås	Kullen 1	Västra vägen 7 A	1946	Bostad							670	34	704	4
Tranås	Laxen 2	Beckhemsvägen 10	1967	Bostad		324		65			9 161	290	9 840	41
Tranås	Laxen 3	Beckhemsvägen 8	1973	Handel								575	575	1
Tranås	Lejonet 5	Sveagatan 4	1940	Bostad							1 279	63	1 342	7
Tranås	Lindkullen 11	Majorsgatan 18 A	1929	Bostad							814		814	4
Tranås	Lindkullen 12	Majorsgatan 20	1949	Bostad							943	128	1 071	5
Tranås	Lindkullen 13	Majorsgatan 22	1946	Bostad							999	10	1 009	5
Tranås	Nordstjärnan 7	Storgatan 38	1965	Bostad		265	966				1 504	216	2 951	12
Tranås	Norra Gyllenfors 9	Missionsgatan 10	1950	Bostad		369	4 938	59			5 658	41	11 065	63

														Uthyrbar yta, kvm						
Kommun	Fastighets- beteckning	Adress	Byggår	Fastighets- kategori	Tomt- rätt	Kontor	Handel	Industri/ Lager	Utbilning/ Vård	Hotell	Bostad	Övrigt	Totalt	Taxerings- värde, Mkr						
forts. Region Öst																				
Tranås	Oden 12	Nygatan 18	1992	Bostad		367	1 213				1 997	110	3 687	21						
Tranås	Sutaren 2	Beckhemsvägen 12 A	1968	Bostad		496					2 752	551	3 799							
Tranås	Södra Framnäs 20	Framnäsgratan 2	1984	Bostad							402		402	1						
Tranås	Tigern 14	Götgatan 29	1960	Bostad							736		736	4						
Tranås	Tjädern 23	Framnäsgratan 1	1983	Bostad							684		684	4						
Tranås	Tornsvalan 3	Östra Järnvägsgatan 1	1985	Bostad							2 073	10	2 083	12						
Tranås	Västermalm 23	Storgatan 15	1955	Bostad			3 310	15			2 913	617	6 855	2						
Tranås	Öringen 1	Granitgatan 5	1971	Bostad							3 040		3 040	16						
Västerås	Fältmössan 1	Rönnbergagatan 1	1963	Bostad			150	106			14 331		14 587	221						
Västerås	Klockarkärleken 2	Rönnbergagatan 4	1962	Bostad				260			5 778		6 038	37						
Västerås	Rödklinten 2	Bangatan 15	1957	Bostad			133	120			7 003	30	7 286	45						
Västerås	Sågen 1	Pilgatan 33	1980	Hotell						8 317			8 317	33						
Västerås	Vallmon 6	Bangatan 1 A	1968	Bostad				84			13 914		13 998	89						
Västerås	Vapenrocken 1	Regementsgatan 62	1963	Bostad		441		114			19 194	2	19 751							
Fl, Sato Oyj	Flera fastigheter			Bostad							397 902		397 902							
Totalt Öst						10 058	80 242	1 456	0	8 317	634 041	24 007	758 121	1 591						
Region Norr																				
Gävle	Holmsund 11:1 mfl	Korsnäsvägen 104 A	1929	Bostad							1 200	260	1 460	4						
Gävle	Holmsund 7:6	Holmsundsvägen 7, 17-29, (Ojämna Nr)	1929	Bostad							3 002	8	3 010	11						
Gävle	Kastet 8: 1, 12:1 m fl	Forskarvägen 27 mfl	1929	Bostad		1 014	104	260			12 407	2 114	15 899	51						
Gävle	Lillhagen 5:3	Torkarvägen 10	1946	Bostad							3 027		3 027	10						
Gävle	Norr 18:6	Hattmakargatan 11	1985	Bostad		42	408				2 641	385	3 476	31						
Gävle	Norr 27:2	Nygatan 40	1929	Bostad		127	480				2 185	40	2 832	24						
Gävle	Söder 58:7	Kaserngatan 65	1969	Bostad		289	941	280			2 004		3 514	24						
Gävle	Sörby 10:9	Falkvägen 5 A	1994	Bostad							512		512	5						
Gävle	Valbo-Backa 6:12	Johanneslöttsvägen 6	1981	Hotell						7 382			7 382	33						
Karlstad	Anden 9	Långgatan 65	1983	Bostad							1 472	75	1 547	17						
Karlstad	Braxen 34	Nygatan 1	1944	Bostad			322	27			1 198	521	2 067	16						
Karlstad	Druvan 1	Drottninggatan 22	1929	Bostad			459			601	1 443	80	2 583	34						
Karlstad	Ekorren 9	Sandbäcksg 5/S Klaragatan 1	1929	Bostad		715	46				1 811		2 572	23						
Karlstad	Furan 5	Gillbergsgatan 3	1951	Bostad			119				1 710		1 829	21						
Karlstad	Furan 7	Jössegatan 3	1968	Bostad							925	97	1 022	12						
Karlstad	Granatkastaren 4	Artillerigatan 1	1945	Bostad							748		748	6						
Karlstad	Gruvan 12	Västra Kanalgatan 3	1991	Bostad			126				2 525		2 651	34						
Karlstad	Gruvan 2	Östra Kyrkogatan 4	1929	Bostad							1 064	102	1 166	14						
Karlstad	Grävlingen 3	Herrhagsgatan 43	1929	Bostad			138				1 018	44	1 200	13						
Karlstad	Höken 1	Hamngatan 16	1929	Hotell						5 890			5 890	43						
Karlstad	Pilbågen 1	Sandelsgatan 2 a	1942	Bostad							2 184		2 184	18						
Karlstad	Registratorn 1	Norra Allén 26 A	1949	Bostad							502	56	558	6						
Karlstad	Registratorn 8	Norra Allén 30 A	1948	Bostad				12			456	61	529	6						
Karlstad	Registratorn 9	Norra Allén 28 A	1946	Bostad		100					466	29	595	6						
Karlstad	Spiran 1-6	Lignellsgatan 1	1939	Bostad			95				4 456	105	4 656	52						
Karlstad	Trätälja 11	Drottningg 37/Pihlgrensgatan 4	1959	Bostad			259				4 567	35	4 861	58						
Karlstad	Tusenskönan 1	Älvdalsgatan 8	1950	Bostad	Ja		69				1 288		1 357	16						
Karlstad	Väduren 3	Rudsvägen 1	1942	Bostad							1 344	54	1 398	15						
● NO, Elverum	Högskolan i Hedmark	Hamarvegen 112	2010	Övrigt					16 393				16 393							
Sundsvall	Aeolus 1	Nybrogatan 19	1944	Bostad		89	501				872		1 462	9						
Sundsvall	Bredsand 1:3 mfl	Appelbergsvägen 1 a	1950	Bostad				118			7 127	119	7 364	25						
Sundsvall	Bredsand 1:4 mfl	Appelbergsv. 14, 16, 18	1950	Bostad							4 479	3	4 482	16						
Sundsvall	Dingersjö 28:27 mfl	Appelbergsvägen 26	1989	Bostad				15			9 464	56	9 535	11						
Sundsvall	Dingersjö 3:131 m fl	Bergsvägen 3	1964	Bostad		176		350			21 016	2 858	24 400	64						
Sundsvall	Fliten 10	Skolhusallén 7	1990	Kontor		3 125		5				36	3 166	26						
Sundsvall	Fliten 11	Rådhusgatan 39 a	1992	Bostad		272					3 371		3 643	33						
Sundsvall	Kvissle 2:53 & 2:43	Affärsgratan 26 A-D	1962	Bostad							1 468		1 468	4						
Sundsvall	Kvissle 22:2 & 39:1	Affärsgratan 22	1968	Bostad		192	137	19			6 311	45	6 704	17						
Sundsvall	Lagmannen 10	Esplanaden 18	1962	Bostad		757	240				3 980	1 042	6 019	35						
Sundsvall	Nolby 1:48, 40:1, 1:108	Affärsgratan 20	1983	Bostad		1 059		39			4 097	748	5 943	18						
Sundsvall	Nolby 3:268	Brovägen 9	1988	Bostad							997		997	4						
Sundsvall	Nolby 40:2	Affärsgratan 18	1964	Bostad			901	6			2 166	201	3 274	8						
Sundsvall	Nolby 41:3 & 37:1	Affärsgratan 14	1974	Bostad			1 006	5			5 328	43	6 381	19						
Totalt Norr						7 957	6 351	1 136	16 393	13 873	126 829	9 216	181 755	891						
Totalt Fastighets AB Balder						363 828	222 734	295 923	52 848	280 412	2 436 033	153 734	3 805 512	19 480						
● Förvärv under 2016																				