

Balder

Årsredovisning 2017



Innehåll

3	Vart ska vi och hur kommer vi dit?
4	Var finns vi?
6	Flerårsöversikt
7	VD har ordet
8	Styrelsens ordförande har ordet
9	Balders aktie och ägare
12	Balders utveckling
14	Transaktioner
15	Fastighetsutveckling
16	Nyproduktion
18	Göteborgsområdet
19	Sato Oyj och Studiohome
20	Bovieran
22	En fastighets historia
24	Intressebolag
28	Aktuell intjäningsförmåga
29	Finansiering
32	Fastighetsvärdering
34	Fastighetsmarknaden
38	Våra kunder
41	Vår organisation och personal
44	Balder och samhället
49	Hållbarhetsaspekter
51	Miljö och effektivisering
53	Hänvisning hållbarhetsrapport 2017, Revisorns yttrande avseende den lagstadgade hållbarhetsrapporten
54	Möjligheter och risker
58	Fakta och GRI-index

Ekonomisk redovisning

61	Koncernens rapport över finansiell ställning inklusive noterade intressebolag till marknadsvärde, koncernens rapport över förändringar i eget kapital
62	Förvaltningsberättelse

Koncernens rapport över

67	Totalresultat
68	Finansiell ställning
69	Förändringar i eget kapital
70	Kassaflödesanalys

Moderbolaget

71	Resultaträkning
72	Balansräkning
73	Förändringar i eget kapital
74	Kassaflödesanalys
75	Noter
97	Revisionsberättelse
100	Bolagsstyrning
106	Styrelse och revisor
107	Ledning
108	Fastighetsförteckning
114	Definitioner
115	Kontaktuppgifter och kalendarium

Inledning

Välkommen att ta del av Fastighets AB Balders årsredovisning för 2017. Detta dokument innehåller även koncernens hållbarhetsredovisning. Hållbarhetsrapporten omfattar moderbolaget Fastighets AB Balder (org. nr 556525-6905) och samtliga dotterbolag som konsolideras i Balders årsredovisning för samma period, vilka finns specificerade i not 26 i årsredovisningen. Hållbarhetsrapporten är upprättad i enlighet med bestämmelserna i ÅRL 6e och 7e kapitlet. Bolaget strävar efter att hållbarhet ska vara en naturlig del av verksamheten och hållbarhetsarbetet redovisas i detta dokument tillsammans med årsredovisningen. Vi önskar dig en givande läsning!

Årsstämma

Årsstämman i Fastighets AB Balder (publ) äger rum den 8 maj 2018 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 onsdagen den 2 maj 2018, samt anmäla sitt deltagande per brev till Computershare AB, "Balders årsstämma 2018", 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 torsdagen den 3 maj 2018 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 den 2 maj 2018.

Vart ska vi och hur kommer vi dit?

Affärsidé

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

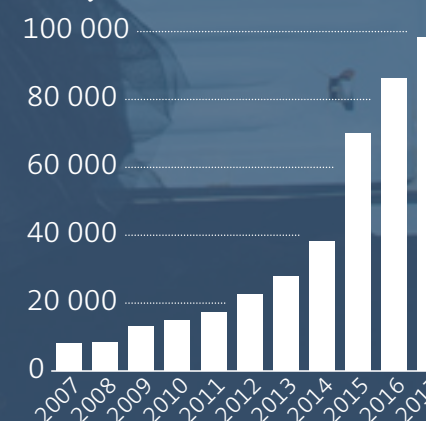
Strategi och mål

Balder strävar efter att genom en hög aktivitetsnivå och effektiv förvaltning skapa goda förvaltningsresultat. Vid förvärv, avyttring och nyproduktion strävar bolaget efter att utveckla beståndet enligt affärsidén. Balder vill vara en långsiktig ägare med stabila kassaflöden, nöjda kunder och medarbetare.

Finansiella mål

Soliditet min. 35 %
Belåningsgrad max. 50 %
Räntetäckningsgrad min. 2,0 ggr

Fastighetsvärde, Mkr



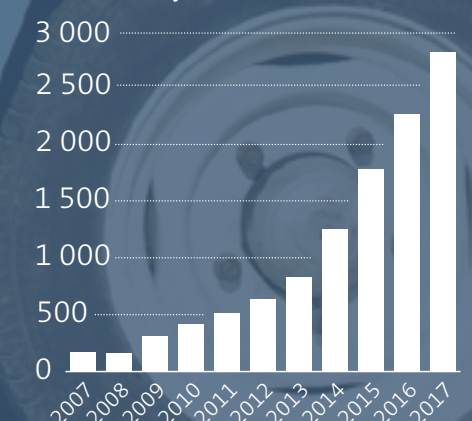
Detta gör Balder genom att:

- Skapa tillväxt genom att förvärva, investera i och utveckla fastigheter.
- Värna om kundens behov.
- Välja kostnadseffektiva förvaltningslösningar.
- Hålla en hög aktivitetsnivå i alla led.
- Effektivisera och rationalisera fastighetsförvaltningen.
- Vara en långsiktig ägare som baserar verksamheten på stabila kassaflöden och nöjda kunder.

Uthyrbar yta, %



Förvaltningsresultat, Mkr



Var finns vi?

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.

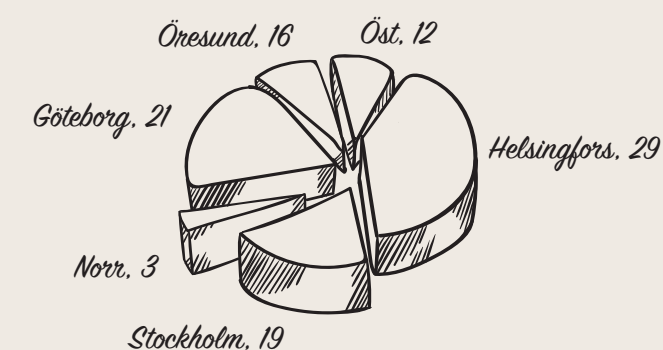


Balders fastighetsbestånd per 2017-12-31¹⁾

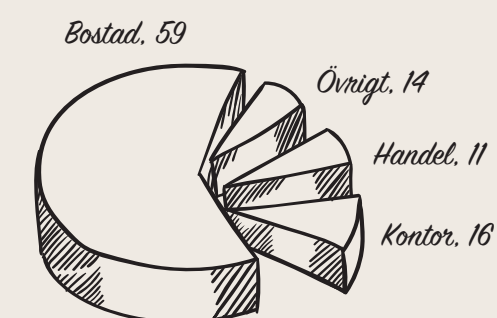
	Antal förvaltningsfastigheter	Uthyrbar yta, kvm	Hyresvärde, Mkr	Hyresvärde, kr/kvm	Hyresintäkter, Mkr	Ekonomisk uthyrningsgrad, %	Redovisat värde, Mkr	Redovisat värde, %
Fördelat per region								
Helsingfors	509	1 020 755	2 226	2 181	2 157	97	26 918	27
Stockholm	61	530 037	975	1 840	921	94	17 675	18
Göteborg	143	885 773	1 228	1 387	1 183	96	19 376	20
Öresund	81	491 397	820	1 668	763	93	14 591	15
Öst	275	629 485	979	1 555	937	96	11 402	12
Norr	79	181 643	217	1 197	212	98	3 334	3
Totalt	1 148	3 739 090	6 445	1 724	6 175	96	93 297	95
Projekt			65		65		5 063	5
Totalt	1 148	3 739 090	6 511	1 724	6 240	96	98 360	100
Fördelat per fastighetskategori								
Bostäder	938	2 360 822	4 076	1 727	3 947	97	53 754	55
Kontor	67	440 343	921	2 092	839	91	16 022	16
Handel	96	555 280	734	1 323	705	96	11 219	11
Övrigt	47	382 645	714	1 865	683	96	12 302	13
Totalt	1 148	3 739 090	6 445	1 724	6 175	96	93 297	95
Projekt			65		65		5 063	5
Totalt	1 148	3 739 090	6 511	1 724	6 240	96	98 360	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, %



Flerårsöversikt

	2017	2016	2015	2014	2013	2012	2011	2010	2009	2008
Hyresintäkter, Mkr	5 915	5 373	2 711	2 525	1 884	1 701	1 466	1 333	854	633
Förvaltningsresultat före skatt, Mkr ¹⁾	2 804	2 265	1 780	1 275	854	691	516	417	315	174
Värdeförändringar fastigheter, Mkr	5 336	4 932	3 388	3 050	854	812	990	1 047	4	−201
Värdeförändringar räntederivat, Mkr	144	−114	227	−624	433	−71	−520	148	−23	−333
Årets resultat, Mkr ¹⁾	7 118	5 474	4 916	3 128	1 738	1 162	812	1 338	248	−388
Fastigheter redovisat värde, Mkr	98 360	86 177	68 456	37 382	27 532	22 278	17 556	14 389	12 669	7 086
Data per stamaktie, inklusive noterade intressebolag till marknadsvärde ²⁾										
Genomsnittligt antal aktier, tusental	180 000	173 598	162 753	161 786	159 537	159 537	158 656	149 487	112 902	95 910
Årets resultat, kr	38,71	30,38	28,98	18,10	10,11	6,69	4,87	8,95	2,20	−4,04
Förvaltningsresultat före skatt, kr	14,74	11,89	9,71	6,64	4,57	3,73	3,00	2,79	2,79	1,81
Utestående antal aktier, tusental	180 000	180 000	172 397	162 397	159 537	159 537	159 537	149 487	149 487	94 458
Eget kapital, kr	185,02	157,63	128,03	70,10	52,14	42,15	35,57	31,13	22,19	19,63
Långsiktigt substansvärde (EPRA NAV), kr	229,25	198,49	159,14	86,33	60,50	50,37	41,84	32,89	22,16	20,95
Börskurs per bokslutsdag, kr	219,40	184,10	208,70	110,25	66,00	37,30	25,30	29,40	12,50	7,00
Börskurs förändring, %	19	−12	89	67	77	47	−14	135	79	−47
Utdelning, kr	−	−	−	−	−	−	−	−	−	0,17
Fastighetsrelaterade										
Hyresvärde helår, kr/kvm	1 724	1 583	1 508	1 325	1 216	1 247	1 163	1 087	1 072	1 298
Hyresintäkter helår, kr/kvm	1 651	1 507	1 455	1 254	1 148	1 166	1 088	1 016	1 002	1 218
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	96	95	96	95	94	94	94	94	94	94
Överskottsgrad, %	71	68	72	70	68	68	68	66	69	70
Redovisat värde, kr/kvm	24 952	21 473	18 622	17 172	13 985	14 439	12 467	10 887	10 053	12 805
Antal förvaltningsfastigheter	1 148	1 220	1 177	486	498	432	433	432	419	122
Uthyrningsbar yta, tkvm	3 739	3 806	3 430	2 177	1 969	1 543	1 408	1 322	1 260	553
Finansiella nyckeltal, inklusive noterade intressebolag till marknadsvärde ²⁾										
Avkastning eget kapital stamaktie, %	22,4	20,9	28,2	29,7	21,5	17,0	14,3	33,6	9,6	−18,7
Räntetäckningsgrad, ggr	4,3	3,7	5,1	3,4	2,9	2,4	2,1	2,1	2,1	1,6
Soliditet, %	36,7	38,3	37,8	35,5	37,3	34,8	35,2	30,9	24,1	23,3
Skuldsättningsgrad, ggr	1,4	1,3	1,4	1,6	1,5	1,7	1,6	2,1	2,9	3,0
Belåningsgrad, %	50,9	50,0	51,6	54,6	53,3	57,3	56,0	62,3	68,9	69,4
EPRA nyckeltal										
EPRA NAV (Långsiktigt substansvärde), Mkr	41 265	35 728	27 436	14 019						
EPRA NAV, kr per aktie	229,25	198,49	159,14	86,33						
EPRA Vacancy rate (Vakansgrad)	4	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.

VD har ordet

Året som gått

Förvaltningsresultatet per aktie ökade under året med 24 % och uppgick till 14,74 kr. För fjärde kvartalet blev motsvarande resultat 4,16 kr, en ökning med 23 % jämfört med samma period föregående år.

Substansvärdet steg 15 % till 229,25 kr per aktie. Aktuell intjäning förbättrades 24 % från 13,52 kr till 16,81 kr och aktiekursen steg 19 % till 219,40 kr.

fastighets-/stadsutveckling gått framåt på ett mycket bra sätt och resulterat i ett antal färdiga och kommande detaljplaner för bostäder. Jag ser framför mig en successiv ökning av vår bostadsbyggnation givet att efterfrågan på bostads- och hyresrätter kvarstår på nuvarande nivå. Eftersom Balder i grund och botten är ett bolag med starkt kassaflöde ger det oss frihet och flexibilitet även när det kom-

individer och samhället. Att sträva mot minimering av energianvändning, avfall och skadliga ämnen i våra fastigheter är till nytta för bolaget, våra kunder och vår gemensamma miljö.

I denna rapport framgår det att många av dessa frågor inte är nya för Balder. Min förhoppning är att bolaget fortsätter utvecklas i en positiv riktning där ekonomisk, social och ekologisk hållbarhet skapar långsiktigt värde till såväl ägare, personal och samhället i stort.

Framtiden är ljus

Jag ser fortsatt mycket goda förutsättningar för att utveckla vårt bolag och våra relationer.

Erik Selin

Verkställande direktör

”Trygghet, trivsel och service är naturliga frågor i våra kundrelationer.”

Detta innebär att aktien, relativt förvaltningsresultatet och aktuell intjäning, blev något billigare men relativt substansvärdet något dyrare under året. Sett över längre tidsperioder kommer intjäning, substansvärde och aktiekurs utvecklas i ungefär samma takt men under kortare tidsperioder är som bekant aktiekursen frikopplad från underliggande värden och intjäning.

Intressebolagen

Utöver Balders eget fastighetsbestånd investerar vi även genom ett antal intressebolag. Under året tillkom några nya och utvecklingen i dessa och befintliga var mycket god.

Utöver bra resultat breddar det våra kontaktytor och ger oss fler affärsmöjligheter, jag ser framför mig en fortsatt positiv utveckling av resultat och relationer under åren som kommer.

Investeringar

Årets nettoinvestering (dvs. förvärv, försäljning, byggnationer) var i relation till fastighetsportsföljens storlek mindre än på många år, detta berodde på hård konkurrens om bra objekt men också på att vi prioriterat lägre skuldsättningsgrad. Under året har vårt arbete inom

mer till att avgöra rätt tid, byggstarter och upplåtelseform.

Finansiella mål och finansiering

Balder har under året emitterat ett antal obligationer i Euro och SEK med en total volym överskjutande 20 Mdkr.

Emissionerna har breddat finansieringsbasen och även förlängt vår kapital- och räntebindning.

Grunden till bra finansiering är en bra resultat- och balansräkning. Styrelsen har beslutat att justera vårt mål avseende belåningsgrad till att den över tid inte bör överstiga 50 % (tidigare 55 %).

Hållbarhet

Balder redovisar hållbarhet i detta dokument, tillsammans med årsredovisningen. Hållbarhetsfrågor är på många sätt naturliga för ett långsiktigt fastighetsbolag som Balder. Frågor som trygghet, trivsel och service är naturliga frågor i våra kundrelationer, precis som etiska och goda relationer med partners, leverantörer och övriga.

Med åren har även frågor som lokala arbetstillfällen och hyresgästinflytande fått ökat fokus för att främja en positiv utveckling för både



Styrelsens ordförande har ordet

Under det gångna året har samhällsdebatten i Sverige mycket handlat om behovet av att snabbt få fram fler bostäder till boendekostnader som även ungdomar, nyanlända, barnfamiljer och äldre med låga pensioner kan ha råd med. Genom ett konstruktivt samarbete med aktuella kommuner och samarbetspartners vill Balder ta sitt ansvar i denna fråga.

Balder har sedan ett antal år arbetat med att stärka sina insatser inom hållbarhetsområdet. I takt med att bolaget växer ges möjlighet att sprida erfarenheter och goda exempel inom hela organisationen. Bolaget fortsätter också arbeta med att skapa trivsel och trygghet i sina fastighetsområden. I vissa fastigheter och områden krävs renoveringar och långsiktiga satsningar för att skapa trygghet, trivsel och utveckling. Som fastighetsägare måste Balder vara beredd att vidta de åtgärder som behövs. Vårby gård och Bergsjön får nu sällskap av fler goda exempel som Skövde och Sundsvall.

Oförändrat uppdrag

Analytiker spår ett tuffare klimat för fastigheter. Ränthöjningar är på väg. Rubrikerna är många och med stor stil. Vi har lämnat ett oroligt år bakom oss, men ovissheten inför 2018 är ungefär lika stor. Utvecklingen i USA, Nordkoreas tester, Rysslands upprustning och mellanöstern är några exempel. Och här hemma går vi in ett intensivt politiskt år – ett valår. Först vid nästa årsskifte vet vi om det blossade upp nya konflikter, blev någon

fastighetskrasch, en komplicerad regeringsbildning, osäkra spelregler eller ett ganska normalt år.

Mitt i denna osäkerhet är ägarnas uppdrag till Balders styrelse och ledning oförändrat: att skapa värde genom att förvärva, utveckla och förvalta kommersiella fastigheter och bostadsfastigheter. Bolaget har de senaste åren breddat sin bas genom att investera dels i ett större antal fastigheter för hotellverksamhet och dels sökt sig ut i våra nordiska grannländer. I både Finland och Danmark växer bolaget starkt. Detta har varit en viktig del i strategin för att bolaget ska stå stabilt även i oroliga tider.

Styrelsens uppgift är att inom gällande lagar, regler och praxis arbeta med bolagets långsiktiga utveckling, följa upp ledningens operativa verksamhet och försäkra sig om att det är ordning och reda i bolaget. Riskbedömning är en återkommande diskussionspunkt inom styrelsen. Dit hör frågor om konjunkturläget och dess påverkan på olika delar av marknaden, ränteutvecklingen, personalförsörjningen och arbetet med att bidra till en socialt och miljömässigt hållbar samhällsutveckling.

Etik

En annan punkt handlar om etik. Styrelse och ledning ska alltid ta etiska aspekter i beaktande i beslutsprocessen. Etiska beslut är dessutom smartare och oftast mer långsiktiga, vilket ligger i linje med bolagets

övergripande strategi.

Balders snabba tillväxt har också inneburit att antalet medarbetare har vuxit kraftigt, något som ställer ökade krav på bolaget som arbetsgivare. Det handlar om att kunna behålla de erfarna och kompetenta medarbetarna och att vara intressant som blivande arbetsgivare för välutbildade ungdomar, både kvinnor och män. Detta är en viktig utmaning för Balders ledning inför framtiden.

Christina Rogestam

Styrelsens ordförande



Balders aktie och ägare

Balder har under året löst in samtliga utestående preferensaktier och har nu enbart ett noterat aktieslag. Balders B-aktie är noterad på Nasdaq Stockholm, Large Cap.

Bolagets samlade börsvärde per den 31 december uppgick till 39 492 Mkr (36 371) och bolaget hade vid årsskiftet ca 14 000 aktieägare (22 000). Minskningen beror i huvudsak på inlösen av samtliga preferensaktier. Kursen på Balders B-aktie var vid årsskiftet 219,40 kr (184,10) motsvarande en uppgång med 19 % (–12) under året. Ökningen sedan 2006-01-01 uppgår till ca 1 500 %. Under året har 79,1 miljoner aktier omsatts, vilket motsvarar i genomsnitt 317 000 aktier per handelsdag (357 000) eller 65 Mkr (74) baserat på snittkursen under året. Omsättningen motsvarar en årlig omsättningshastighet om 44 % (52) och om Erik Selin Fastigheter AB:s aktier exkluderas överstiger årsomsättningen 69 % (83) av utestående aktier. Andelen utlandsägda aktier uppgår till 24 % (20).

Tillväxt eget kapital

Eget kapital per aktie (beaktat intressebolag till marknadsvärde) uppgick per den 31 december till 185,02 kr (157,63) motsvarande en ökning om 17 % (23) under året. Substansvärdet per aktie (EPRA NAV) har under samma period ökat med 15 % (25) till 229,25 kr (198,49). 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 per aktie ökat med i genomsnitt 26 % per år (31). Förhållandet mellan börskursen och substans-

värdet är per årsskiftet 96 % (93).

Förvaltningsresultatet före skatt hänförligt till moderbolagets aktieägare uppgick till 2 804 Mkr (2 265), vilket motsvarar en ökning om 24 % (27) jämfört med föregående år. De senaste tio åren har förvaltningsresultatet ökat med i genomsnitt 32 % per år (30). Förvaltningsresultatet per aktie ökade under året med 24 % (22) och har de senaste tio åren ökat med 23 % (22) i genomsnitt.

Utdelningspolicy

Balders målsättning är att skapa den långsiktigt 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 2017.

Aktiekapital

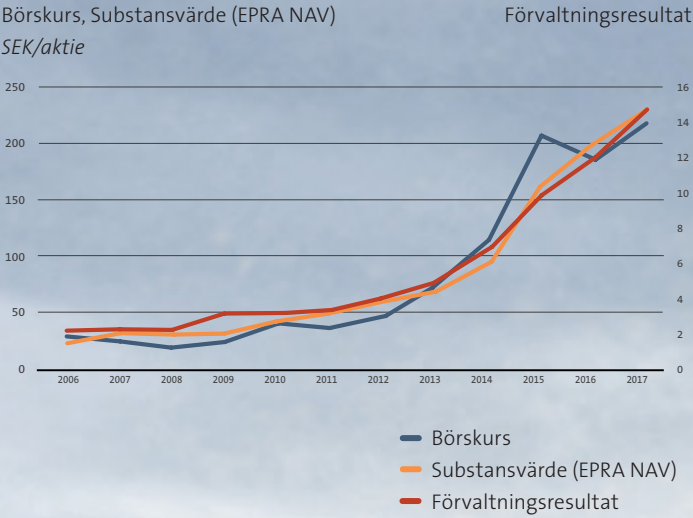
Per den 31 december uppgick aktiekapitalet i Balder till 180 000 000 kr fördelat på 180 000 000 aktier. Varje aktie har ett kvotvärde om 1,00 kr, varav 11 229 432 av serie A och 168 770 568 av serie B. Balder har inga återköpta aktier, vilket betyder att totalt antal utestående aktier uppgår till 180 000 000. Varje aktie av serie A be-

rättigar till en röst och varje aktie av serie B berättigar till en tiondels röst. Under det fjärde kvartalet genomfördes inlösen av samtliga 10 000 000 utestående preferensaktier. Inlösen genomfördes till ett belopp om 350 kronor per preferensaktie och innebar en minskning av bolagets aktiekapital med 10 000 000 kr.

Aktieägare

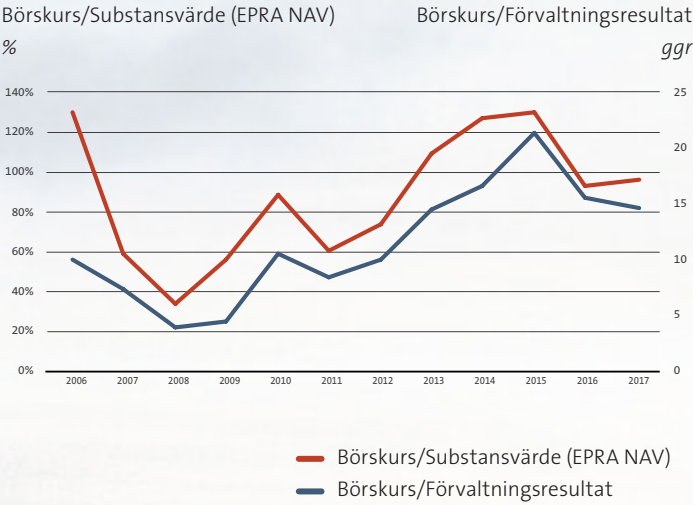
Huvudägare i Fastighets AB Balder är Erik Selin Fastigheter AB som äger 36,4 % av kapitalet och 49,9 % av rösterna. Övriga större ägare är Arvid Svensson Invest AB och Swedbank Robur fonder. Vid utgången av 2017 uppgår det totala antalet aktieägare till ca 14 000 (22 000) och 47 % (47) av stamaktiekapital innehas av styrelse och ledning.

Utveckling börskurs, substansvärde och förvaltningsresultat

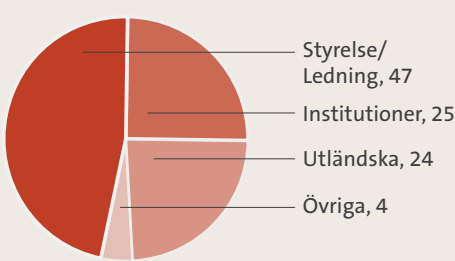


Balders viktigaste mål är att över tid öka förvaltningsresultatet per aktie. Graferna visar börskursens utveckling i förhållande till substansvärde och förvaltningsresultat. I den övre grafen åskådliggörs utvecklingen av börskurs per aktie, substansvärde per aktie och förvaltningsresultat per aktie. De senaste fem åren har substansvärdet ökat med i genomsnitt 36 % per år och förvaltningsresultatet med i genomsnitt 32 % per år. I den nedre grafen visas börskurs per aktie i förhållande till substansvärde per aktie och förvaltningsresultat per aktie. De senaste fem åren har aktien handlats till i genomsnitt 111 % av substansvärdet och 17 ggr förvaltningsresultatet.

Börskurs/substansvärde och börskurs/förvaltningsresultat



Ägarfördelning stamaktier, %



Analytiker som följer Balder:

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

Balderaktiens utveckling

	2017	2016	2015	2014	2013	2012	2011	2010	2009	2008
Data per stamaktie, inklusive noterade intressebolag till marknadsvärde ¹⁾										
Börskurs vid årets slut, kr	219,40	184,10	208,70	110,25	66,00	37,30	25,30	29,40	12,50	7,00
Förvaltningsresultat före skatt, kr	14,74	11,89	9,71	6,64	4,57	3,73	3,00	2,79	2,79	1,81
Resultat efter skatt, kr	38,71	30,38	28,98	18,10	10,11	6,69	4,87	8,95	2,20	-4,04
Eget kapital, kr	185,02	157,63	128,03	70,10	52,14	42,15	35,57	31,13	22,19	19,63
Långsiktigt substansvärde (EPRA NAV), kr	229,25	198,49	159,14	86,33	60,50	50,37	41,83	32,89	22,16	20,95
Totalavkastning, %	19	-12	89	67	77	47	-14	135	79	-46
Utdelning, kr	-	-	-	-	-	-	-	-	-	0,17
Registrerade antal aktier, tusental	180 000	180 000	172 397	162 397	162 397	162 397	162 397	152 347	152 347	97 318
Utestående antal aktier, tusental	180 000	180 000	172 397	162 397	159 537	159 537	159 537	149 487	149 487	94 458
Börsvärde										
Börsvärde, Mkr	39 492	36 371	39 099	21 404	13 889	7 800	5 104	1 395	1 869	661

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 2017-12-31

Ägare	A-aktier	B-aktier	Totalt antal aktier	Kapital, %	Röster, %
Erik Selin med bolag	8 309 328	57 210 900	65 520 228	36,4	49,9
Arvid Svensson Invest AB	2 915 892	13 542 540	16 458 432	9,1	15,2
Swedbank Robur fonder	-	9 307 595	9 307 595	5,2	3,3
JPM Chase	-	8 144 568	8 144 568	4,5	2,9
Handelsbanken Fonder AB	-	6 948 925	6 948 925	3,9	2,5
Länsförsäkringar fondförvaltning AB	-	6 946 491	6 946 491	3,9	2,5
SEB Investment Management	-	5 571 793	5 571 793	3,1	2,0
Andra AP-fonden	-	3 451 035	3 451 035	1,9	1,2
Didner & Gerge Fonder Aktiebolag	-	2 745 000	2 745 000	1,5	1,0
CBNY Norges Bank	-	2 192 222	2 192 222	1,2	0,8
Övriga	4 212	52 709 499	52 713 711	29,3	18,8
Totalt	11 229 432	168 770 568	180 000 000	100	100

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.

2012

Balder köper bostadsfastigheter i centrala Köpenhamn, i bostadsområdet Österbro.

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.

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.

2017

Balder har under året emitterat 1 850 MEUR på den europeiska obligationsmarknaden samt genomfört inlösen av 10 000 000 preferensaktier. Samtliga fastigheter i Arboga, Falköping, Köping och Tranås har avyttrats till ett fastighetsvärde om ca 2 Mdkr.

Transaktioner

Under 2017 har Balder utökat fastighetsinnehavet i de nordiska huvudstäderna genom förvärv av hotellfastigheter i Köpenhamn och Helsingfors. Idag utgörs 65 % av det kommersiella beståndet av centralt belägna fastigheter i Stockholm, Göteborg, Malmö, Köpenhamn och Helsingfors.

Förvärv

Balder strävar efter att äga centralt belägna kommersiella fastigheter i nordiska storstäder som utvecklas positivt. Idag utgörs 65 % av det kommersiella beståndet av centralt belägna fastigheter i Stockholm, Göteborg, Malmö, Köpenhamn och Helsingfors. Än så länge äger Balder inga kontorsfastigheter utanför Sverige men däremot ett antal hotell- och bostadsfastigheter. Under året förvärvades fyra hotellfastigheter i centrala Köpenhamn och en hotellfastighet i Helsingfors. Hotellen i Köpenhamn är samtliga belägna i närheten av centralstationen och drivs under namnen Copenhagen Star, Mercur Hotel, Richmond Hotel och Copenhagen Plaza. Kund i samtliga fastigheter är Ligula Hospitality Group. Hotellet i Helsingfors är centralt beläget och drivs under namnet Holiday Inn Helsinki – West Ruoholahti. Vid årsskiftet var 48 % av Balders fastighetsbestånd beläget utanför Sverige.

I Sverige förvärvades under fjärde kvartalet handelsfastigheten 421, belägen i Göteborgs största handelsområde, Högsbo-Sisjön. Området ligger ca 6 km söder om centrala Göteborg, med goda kommunikationer och närhet till Mölndal och de södra delarna av Göteborg. I området planeras det för flera nyproduktionsprojekt avseende bostäder. Fastighetens uthyrningsbara yta uppgår till 33 000 kvm och största kund är ICA Maxi som står för ca 40 % av de totala intäkterna.

I Finland förvärvades under året ca 170 lägenheter genom Balders finska dotterbolag Sato. Förvärven genomfördes i huvudsak i en större affär där Sato förvärvade 150 lägenheter i Espoo, Vantaa

och Åbo från Veritas Pensionsförsäkring. Lägenheterna är byggda under 1990-talet och har en genomsnittlig yta på ca 60 kvm. Förvärvet genomfördes i linje med Satos fokus att investera i Helsingforsregionen, Tammerfors och Åbo. I samband med transaktioner genomför Sato en utvärdering av hållbarhetsaspekter som bland annat fokuserar på uppfyllande av finansiella kriterier och miljömässig påverkan.

Försäljningar

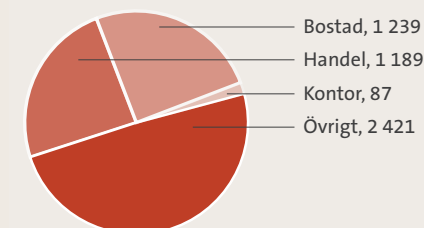
Under 2017 har Balder fortsatt att avveckla fastigheter i mindre städer där det inte bedöms möjligt att uppnå en tillräckligt stor förvaltningsenhet. Detta ligger i linje med Balders strategi att äga kommersiella fastigheter i de nordiska huvudstäderna och bostadsfastigheter i storstadsregioner och i orter som växer och utvecklas positivt. Under året såldes samtliga fastigheter i Arboga, Köping, Tranås och Falköping till ett försäljningsvärde om drygt 2 Mdkr.

I Finland såldes genom Sato 294 lägenheter till ett försäljningsvärde om totalt ca 46 miljoner euro. Fastigheterna som såldes är belägna i Espoo, Nurmijärvi, Rauma, Vaasa och Jyväskylä och en del av lägenheterna hade reglerade hyror. Sato fokuserar på att sälja lägenheter som inte överensstämmer med bolagets strategi på lång sikt och försäljningarna under året genomfördes i linje med detta.

Under 2017 har Balder sålt fastigheter till en försäljningssumma om totalt ca 3 Mdkr. De försäljningar som genomförts har genererat en vinst om 184 Mkr, vilket motsvarar ett försäljningspris om ca 6 % över redovisat värde.

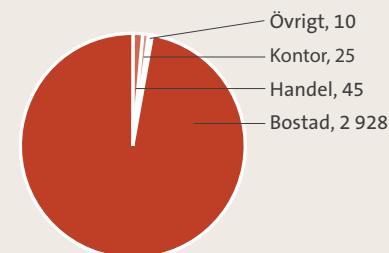
Förvärv

per fastighetskategori, Mkr



Försäljning

per fastighetskategori, Mkr



Star Hotel, Köpenhamn

Fastighetsutveckling

Balder vill genom förädling av det befintliga fastighetsbeståndet, markanvisningar och förvärv bli en långsiktig aktör inom stads- och fastighetsutveckling. Vi ser det som väsentligt att kunna kontrollera hela värdekedjan från förvärv av mark till färdigställande av byggnader och miljöer. Utvecklingsprocessen och värdetillväxten sker i olika faser och tar flera år, varför det är viktigt att arbetet sker långsiktigt och i nära samarbete med kommuner och andra intressenter.

Balder fortsätter arbetet med att bygga upp ett affärsområde för stads- och fastighetsutveckling och under året har vi fortsatt att rekrytera nya medarbetare för att möta det ökade behovet med vår växande projektportfölj. Ambitionen är att genomföra fastighetsutveckling i områden där vi redan verkar med tyngdpunkt på storstadsregionerna Stockholm, Göteborg och Öresund, där Köpenhamn ingår. Under 2017 har vi startat byggnation av 600 bostäder och har totalt ca 1 150 bostäder i pågående produktion i Göteborg och Köpenhamn.

Läs mer om Balders fastighetsutveckling på balder.se



Nyproduktion

Balders ambition är att över tid skapa en betydande portfölj av byggrätter avseende exploaterings- och projektfastigheter med målsättningen att stadigvarande nyproducera såväl hyres- som bostadsrätter och kommersiella fastigheter i egen regi. Under året har vi förvärvat och erhållit markanvisningar om ca 1 700 byggrätter.

Balders fokus ligger i att skapa 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.

Utvecklingsprocessen och värdetillväxten sker i olika faser och tar flera år, varför det är viktigt att arbetet sker långsiktigt och i nära samarbete med kommuner och andra intressenter.

2017

Under 2017 har en större detaljplan vid Frölunda Torg i Göteborg om 500 bostäder vunnit laga kraft och det första bostads- huset med 16 våningar och 130 lägenheter har produktionsstartat.

Balder har färdigställt ca 350 bostäder och ett hotell i Köpenhamn. Det har även startats byggnation av 600 bostäder så det är totalt ca 1 150 bostäder i pågående produktion i Göteborg och Öresundsregionen.

I Köpenhamn har bolagets portfölj

utvecklats med flera pågående projekt och planerade byggstarter under 2018. I Örestad Syd pågår byggnation om 500 bostäder i två separata kvarter och ytterligare ett kvarter om 240 bostäder startar under våren. På Amager pågår Öresunds Park om totalt 439 bostäder i fem etapper med färdigställande under hösten 2018. Balder har 2017 även förvärvat och erhållit markanvisningar för utvecklingsfastigheter om ca 1 700 byggrätter.

2018

Under 2018 har Balder 13 planerade byggstarter i Stockholm och Göteborg samt två planerade i Köpenhamn. Samtliga projekt omfattar totalt drygt 1 300 lägenheter.

Efter sommaren 2018 kommer Balder i Örestad Syd i Köpenhamn starta byggnation om ytterligare ca 240 bostäder samt byggnation av ett kvarter om 100 bostäder i Hilleröd, strax norr om Köpenhamn. Planerna för 2018 innebär att vi under året kommer att starta byggnation

av totalt ca 1 100 bostäder och ca 2 000 bostäder kommer vara under pågående byggnation. Utöver det planerar vi för att detaljplaner, om ytterligare ca 1 350 bostäder, kommer vinna laga kraft.

Sato Oyj

Balders dotterbolag Sato Oyj, Finlands näst största fastighetsbolag inriktat på bostäder, hade per den 31 december 2017 ca 1 100 lägenheter under produktion varav ca 400 beräknas färdigställas under 2018. Marknadsvärdet på Satos fastighetsbestånd har utvecklats positivt de senaste åren genom såväl förvärv som nybyggnation i egen regi.

Under 2018 har Sato åtta planerade byggstarter, vilka omfattar totalt 520 lägenheter.

Läs mer om Balders nyproduktion på balder.se

Stadsutveckling Rissne

Snabbfakta

Bostäder: ca 35 000 kvm BTA, 350-400 lägenheter

Kommersiell service: ca 2 000 kvm

Samhällsservice: ca 2 000 kvm

Arkitekt: 3XN, Danmark

Byggstart: ca 2021



Rissne

Sundbyberg är Sveriges till ytan minsta kommun, men också den mest tätbebyggda och snabbast växande. Med ett läge nära kommunikationer och Stockholms innerstad ser den starka tillväxten ut att vara fortsatt tilltagande de kommande åren. En stadsdel med goda förutsättningar i denna kommun är Rissne. Centralt i området ligger en egen tunnelbanestation och år 2021 beräknas tvärbanan öppna en station intill tunnelbanan.

Balders målsättning är att ta till vara de positiva förutsättningar platsen har. Det goda kollektivtrafikläget innebär att det är en bra plats att bygga på ur miljösynpunkt. Kan vi förena detta läge med att bygga hållbara hus som erbjuder ett stort antal bostäder finns mycket att vinna ur ett hållbarhetsperspektiv.

En annan viktig målsättning med vårt engagemang i Rissne är att skapa en socialt hållbar stadsdel. Vad vi vill uppnå är en stadsdel där byggnadernas unika utformning, levande bottenvåningar och en trygg yttre miljö skapar förutsättningar för människor och verksamheter att trivas och må bra. Fokus är att skapa attraktiva mötesplatser för en mer social och trygg tillvaro.

Sammanfattningsvis är vår ansats i Rissne att förena Balders engagemang inom social hållbarhet med ett miljöriktigt byggande och därigenom skapa något som är hållbart på lång sikt.



Skissbild Frölunda, Göteborg

Sato Oyj och StudioHome

Sato investerade under året som gått 156 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 25 793 (25 344) lägenheter.

Sato investerade under året som gått 156 miljoner Euro i lägenheter, både genom förvärv och färdigställande av nybyggnationer.

Totalt förvärvades 167 lägenheter och 856 nybyggda lägenheter färdigställdes. Satos fokus är att investera i lägenheter som ligger i Storhelsingfors, Tammerfors och Åbo. Idag är 78 % av fastighetsbeståndet beläget i Storhelsingfors och 14 % i Tammerfors och Åbo. Resterande lägenheter ligger i Jyväskylä, Uleåborg

och S:t Petersburg. Sato's lägenheter har en genomsnittlig yta om 55 kvm.

Sato har stor erfarenhet av fastighetsutveckling och en stor volym bostadsbyggrätter under planläggning i Helsingforsregionen, Åbo och Tammerfors. Projekten under planläggning är belägna i närheten av service och kollektivtrafik, exempelvis nära West Metro och Raide-Jokeri. Under de kommande fem åren har Sato möjlighet att bygga över 3 000 nya bostäder och 2018 planeras byggstart av totalt drygt 500 bostäder i Helsingforsregionen.

StudioHome

Sato utvecklar löpande nya bostadslösningar och för att möta efterfrågan på små och prisvärda lägenheter implemen-

terades under 2017 pilotprojektet StudioHome i Vantaa. Målet med projektet är att främja ett socialt boende och uppnå mer rimliga levnadskostnader. StudioHome-byggnaden består av 68 små lägenheter och tillhörande gemensamma utrymmen såsom vardagsrum, bastuavdelning, tvättstuga och takterrass. Över 700 kunder ansökte om StudioHome-lägenheterna, och 70 st flyttade in under december 2017. För att skapa ytterligare möjligheter till socialt boende flyttade även en bovärd från Sato in i en av StudioHome-lägenheterna. Hyresgästerna i StudioHome-byggnaden är mellan 19-69 år och med olika etnisk bakgrund, de är allt från studenter till pensionärer och från olika yrkeskategorier.

Göteborgsområdet

I Balders fastighetsområden kommer fokus ligga på att skapa nya byggrätter på befintlig mark. Ett exempel där förtätning kommer ske på befintlig mark är i Västra Frölunda i Göteborg. I Kungälv pågår byggnationen för fullt av Balders första hus som byggs enligt Miljöbyggnad Silver.

I Västra Frölunda, i anslutning till befintligt bestånd, kommer Balder att uppföra ca 530 lägenheter, ett parkeringshus, samt ca 3 500 kvm lokaler med bl.a. en livsmedelsbutik. Här har Balder under hösten skrivit på ett mobilitetsavtal med Göteborgs kommun. Syftet att minska bilnyttjandet och trafikflödet kring området framförallt på den hårt trafikerade Västerleden. Fler ska åka kollektivt, cykla och promenera. Detta ska bli verklighet

genom en rad åtgärder som t.ex. bilpool, cykelpool och ett fritt månadskort till de som flyttar in. Det kommer även satsas på omfattande information samt trygga och säkra gång- och cykelbanor. Avtalet har framarbetats tillsammans med Trafikkontoret i Göteborg och projektet är en del av satsningen Bostad2021 som syftar till att utveckla detaljplaneprocessen samt att färdigställa 7 000 extra bostäder fram till år 2021.

I Kungälv pågår byggnation för fullt av Balders första hus som byggs enligt Miljöbyggnad Silver vilket ställer högre krav på energianvändning, inomhusmiljö samt material och kemikalier. De 134 hyreslägenheterna kommer förvaltas av Balder.

Balder har med de andra byggherrarna i Kungälv startat upp en bilpool för våra kunder och medlemmar att nyttja.



Foto: SATO/ Tuomas Uusheimo



Snabb spridning av ett värdefullt koncept

Snabbfakta 2017

Säljstartade: Karlstad, Staffanstorps, Södertälje, Eskilstuna, Kalmar

Byggstartade: Borgholm, Landskrona, Vänersborg och Växjö

Inflyttade: Sala, Strängnäs, Skövde

Planerade projekt: Haninge-Vega, Höganäs Strandbaden, Höganäs Viken, Salem, Svedala, Trelleborg och Ystad



Bovieran

Sedan 2015 är Bovieran AB ett helägt dotterbolag i Balderkoncernen. Under de år som boendekonceptet har funnits har ett stort antal seniorer hittat ett nytt hem i Bovierans fastigheter runt om i Sverige.

Under året har försäljningen på sex orter inletts och tidigt under hösten flyttade kunderna in i den nya fastigheten i Strängnäs, som blev Bovierans 19:e hus. Nu expanderar dessutom Bovieran utanför landets gränser – med en ny satsning i Danmark tillsammans med Balders intressebolag Sjølsø Management. Oavsett var de nya bostäderna har byggts har en viktig grundfilosofi alltid legat till grund för arbetet: att erbjuda ett 55+boende byggt på trygghet, gemenskap och nya vänner.

Långsiktig social hållbarhet

Bovierans fastighet, med den stora inglasade Vinterträdgården, har utformats för att skapa bästa möjliga förutsättningar för att lära känna nya människor. I husen finns ett antal gemensamma ytor där grannarna kan mötas och umgås. Målet är att bryta ensamheten och ge nya möjligheter för att skapa sociala nätverk. Upplåtelseformen i sig bidrar till ett positivt samarbete och samverkan mellan alla som bor där. Dessutom skapar de tillsammans en trivselgrupp där

boende kan anordna utflykter, organisera studiecirkel eller andra aktiviteter som gynnar föreningens medlemmar. Alla i föreningen kan komma med förslag så att det blir så stor variation som möjligt bland aktiviteterna.

Läs mer på bovieran.se





En fastighets historia

Den 18 september 2017 öppnade Köpenhamns nya hotell Nobis Hotel Copenhagen, ett hotell i toppklass, dörrarna för allmänheten för första gången.

18 september 2017 öppnade Köpenhamns senaste hotell i toppklass, Nobis Hotel Copenhagen, dörrarna för allra första gången. Efter många månader av planering och hårt arbete kunde det gamla musikkonservatoriet istället beskådas som ett hotell i toppklass med tydliga inslag av nordisk stilrenhet.

Den 5 300 kvm stora byggnaden utformades år 1903 och användes ursprungligen som en kontorsfastighet för Försäkringssällskapet i Danmark. Den ikoniska byggnaden ritades av arkitekt- och

kungliga byggnadsinspektören Martin Borch som utmärkte sig genom att vara en av de första som ritade på en byggnad med betong som material. Byggnaden agerade som sällskapets lokaler ända till deras omlokalisering 1971.

1972 övertog Det Kungliga Danska Musikkonservatoriet byggnaden och fyllde dess rum med flera olika utbildningsmöjligheter, allt från komposition till tonmästare. Violinister, kompositörer, slagverksmusiker och dirigenter satte sin prägel på byggnadens användning

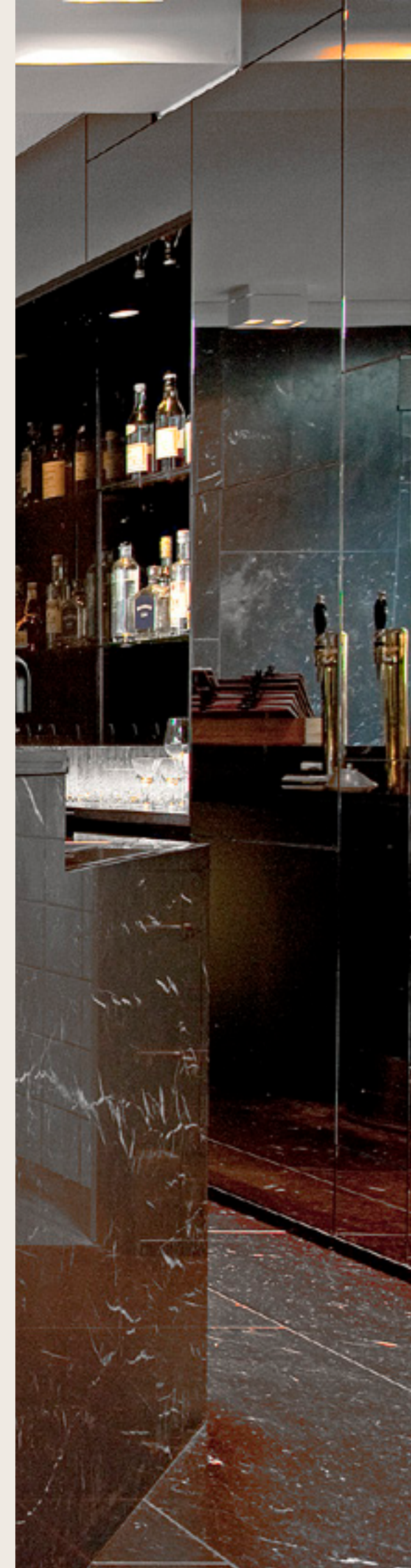
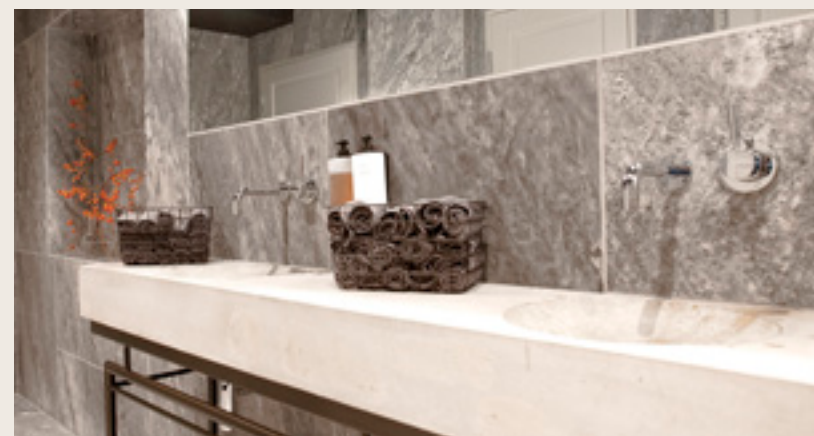
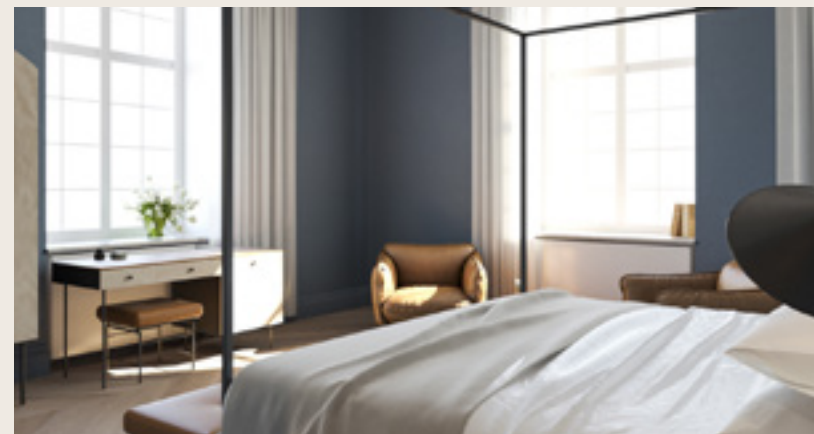
fram till musikkonservatoriets flytt 2008. Därefter var byggnaden tom ända fram till 2015, då Fastighets AB Balder visade sitt intresse.

Fastighets AB Balder hade tillsammans med hotellkedjan Nobis, stora visioner för den centralt belägna byggnaden i korsningen mellan Niels Brocks Gade och H.C. Andersens Boulevard. Visionen var att byggnaden skulle få ett helt nytt liv som hotell genom en omfattande renovering och förändring interiört samtidigt som ursprunglig fasad bevarades och

renoverades. Den svenska arkitekten Gert Wingårdh har bistått med projektets inredning och har, med både möbler och materialval, utgått från att bevara byggnadens historiska och klassiska uttryck. Byggnaden har genomgått en imponerande förvandling, och resultatet vittnar om en projektorganisation som gjort sitt yttersta för att skapa en unik hotellbyggnad som nu pryds med namnet Nobis Hotel Copenhagen. Förutom 75 nyrenoverade rum av högsta standard består byggnaden idag också av rymliga

möteslokaler, spaanläggning, gym och den nordiskinspirende restaurangen Niels.

Efter premiäröppningen har hotellet fått mycket positiv respons som Köpenhamns nya hotell i toppklass. De vackra rummen med dess höga takhöjd, marmorfyllda badrum och klassisk skandinavisk design har även blivit positivt uppmärksammat i hotellmagasinet Jetsetter som under hösten utnämnde hotellet till ett av de: "Hottest new hotels to stay at this fall".



Intressebolag

Balders hälftenägda intressebolag äger tillsammans 118 förvaltningsfastigheter, där vår andel av redovisat värde uppgår till 7 999 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 tre nya samarbetspartners. Balder äger numera 56 % av aktierna i Serena Properties AB, 20 % av SHH Bostad AB samt 25 % i Rosengård Fastighets AB.

Till de fastighetsförvaltande intressebolagen hör även Centur, Tulia, Trenum, Balder Skåne samt Första Långgatan Fastigheter medan Sjaelsö Management arbetar med projektutveckling.

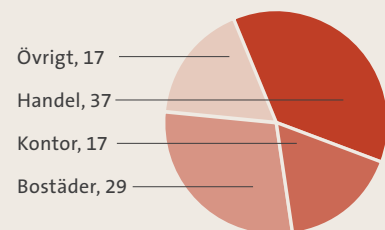
De hälftenägda fastighetsförvaltande intressebolagen samt Balders ägarandel om 56 % av Serena Properties äger tillsammans 118 förvaltningsfastigheter (81) samt projektfastigheter med ett totalt redovisat värde om 15 751 Mkr (11 982), en total uthyrningsbar yta om ca 748

tkvm (438) och ett totalt hyresvärde uppgående till 974 Mkr (666). Förvaltningsresultatet för samtliga intressebolag, d.v.s. resultat exklusive värdeförändringar och skatt, uppgick till 1 326 Mkr (921), varav Balders andel uppgick till 583 Mkr (419). Bolagens resultat efter skatt uppgick till 2 084 Mkr (1 331), varav Balders andel uppgick till 1 010 Mkr (590).

Balders resultat har påverkats av värdeförändringar avseende fastigheter och derivat med 675 Mkr (343) före skatt. För mer information om Balders intressebolag, se not 15, Andelar i intressebolag.

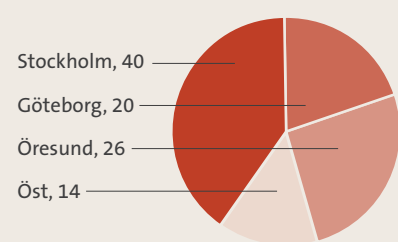
Redovisat värde

per fastighetskategori inklusive projekt, %



Redovisat värde

per region inklusive projekt, %



Balders andel av hälftenägda intressebolags fastighetsbestånd ¹⁾

2017-12-31	Antal förvaltningsfastigheter ²⁾	Uthyrbar yta, kvm	Hyresvärde, Mkr	Hyresvärde, kr/kvm	Hyresintäkter, Mkr	Ekonomisk uthyrningsgrad, %	Redovisat värde, Mkr	Redovisat värde, %
Fördelat per region								
Stockholm	50	133 258	182	1 366	178	98	3 206	40
Göteborg	17	91 624	114	1 240	107	94	1 562	20
Öresund	27	67 474	97	1 436	96	99	1 570	20
Öst	24	90 127	105	1 169	100	95	1 155	14
Totalt	118	382 483	498	1 302	480	96	7 493	94
Projekt			1		1		507	6
Totalt	118	382 483	498	1 302	481	96	7 999	100
Fördelat per fastighetskategori								
Bostäder	30	50 597	80	1 581	79	99	1 800	22
Kontor	13	37 208	83	2 222	78	94	1 366	17
Handel	59	208 377	242	1 163	232	96	2 998	37
Övrigt	16	86 302	93	1 076	92	99	1 328	17
Totalt	118	382 483	498	1 302	480	96	7 493	94
Projekt			1		1		507	6
Totalt	118	382 483	498	1 302	481	96	7 999	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.



Trenum AB

Bolaget startade sin verksamhet under 2016 och ägs till 50 % vardera av Tredje AP-fonden och Balder. Bolaget investerar i bostadsfastigheter i Sverige. 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 24 förvaltningsfastigheter (23) med en uthyrningsbar yta om 166 tkvm (124) med ett hyresvärde om 245 Mkr (181). Fastigheternas redovisade värde uppgick till 4 215 Mkr (3 035). Fastigheterna är belägna i Stockholms- och Öresundsregionen.

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. Bolagets största projektfastighet är Varvsstaden i Malmö som innehåller framtida byggrätter om ca 350 000 kvm bostäder och kommersiella ytor, på den plats där Kockums en gång bedrev varvsverksamhet. Byggnationen har börjat under 2017. Bolaget ägde vid årsskiftet 33 förvaltningsfastigheter (30) med en

uthyrningsbar yta om 289 tkvm (209) och ett hyresvärde om 285 Mkr (260) samt 2 projektfastigheter (2). Fastigheternas redovisade värde uppgick till 4 978 Mkr (4 666). Fastigheterna är belägna i Stockholms-, Göteborgs- och Öresundsregionen.

Tulia AB

Balder äger 50 % i Tulia och resterande del ägs av André Åkerlund AB. Tulia ägde vid årsskiftet 27 fastigheter (24) med huvudsakligen centrala lägen i Stockholm. Bolagets totala uthyrningsbara yta uppgick vid årsskiftet till 85 tkvm (78) och fastigheternas redovisade värde uppgick till 3 152 Mkr (2 520), med ett hyresvärde uppgående till 173 Mkr (152).

Collector AB

Bolaget är börsnoterat på Nasdaq Stockholm Large Cap och Balder är huvudägare med en ägarandel om ca 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 22 371 Mkr (15 155), omsättningen till 1 933 Mkr (1 513), resultatet före skatt till 668 Mkr (521) och börsvärdet till 8 343 Mkr (10 577).

Balders andel av minst hälftenägda intressebolags fastighetsbestånd

Mkr	2017	2016	2015
Hyresintäkter	386	282	244
Fastighetskostnader	–73	–50	–53
Driftsöverskott	313	232	191
	2017-12-31	2016-12-31	2015-12-31
Redovisat värde fastigheter, Mkr	7 999	5 991	4 414
Antal fastigheter	118	81	55
Uthyrbar yta, tkvm	382	219	183

Balders andel av minst hälftenägda intressebolags balansräkningar

	2017-12-31	2016-12-31
Tillgångar		
Fastigheter	7 999	5 991
Övriga tillgångar	41	54
Likvida medel	105	203
Summa tillgångar	8 145	6 248
Eget kapital och skulder		
Eget kapital/ägarlån	3 474	2 549
Uppskjuten skattekuld	443	282
Räntebärande skulder	4 107	3 319
Övriga skulder	121	97
Summa eget kapital och skulder	8 145	6 248



Skissbild Lyckholms, Göteborg

Balder redovisar även koncernens rapport över finansiell ställning inklusive Collector till marknadsvärde för att förtydliga Collectors värde i Balder, se sidan 61. Läs mer om Collector på [collector.se](#)

Brinova Fastigheter AB

Balder är tillsammans med Backahill huvudägare i bolaget. Bolaget är 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 62 förvaltningsfastigheter (50) till ett värde av 3 137 Mkr (2 491). Fastigheterna är belägna i Öresundsregionen.

Den totala uthyrningsbara ytan uppgick till 204 tkvm (184) med ett hyresvärde uppgående till 249 Mkr (205). Läs mer på [brinova.se](#)

Serena Properties AB

Balder förvärvade under året 56 % av bolaget, 43 % av aktierna ägs av finska pensionsförsäkringsbolaget Varma och 1 % ägs av investeringsbolaget Redito AB. Bolaget är ett svenskt fastighetsbolag som fokuserar på fastighetsinvesteringar i Norden. Bolaget inriktar sig på fastigheter i starka handelslägen. Genom en aktiv förvaltning och lokal närvaro strävar bolaget efter att utveckla handelslägen i samarbete med kunderna för att skapa långsiktigt konkurrenskraftiga och hållbara handelsplatser. Bolaget ägde vid årsskiftet 24 förvaltningsfastigheter (21) till ett värde av 2 063 Mkr (1 856). Fastigheterna är huvudsakligen belägna i Finland. Den totala uthyrningsbara ytan uppgick till 161 tkvm (149) med ett hyresvärde uppgående till 179 Mkr (168). Bolaget redovisas som ett intressebolag eftersom ägarna har ett gemensamt bestämmande inflytande. Läs mer på [serenaproperties.se](#)

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 56 Mkr (50).

Balder Skåne AB

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

Vid årsskiftet ägde bolaget 5 förvaltningsfastigheter (3) och ingen projektfastighet (1) till ett värde av 493 Mkr (437). Den totala uthyrningsbara ytan uppgick till 16 tkvm (12) med ett hyresvärde uppgående till 29 Mkr (20).

Tornet Bostadsproduktion AB

Balders ägarandel uppgår till 31 % och

övriga ägare är Peab, Folksam och Riksborgen. Tornet är ett bolag för fastighetsförvaltning, projektutveckling och fastighetsinvesteringar. Projektutvecklingen gäller nybyggnation av bostadsfastigheter. Bolaget ägde vid årsskiftet 16 förvaltningsfastigheter (15) och 8 projektfastigheter (8) till ett värde om 2 830 Mkr (2 234). Fastigheterna är belägna i Stockholms-, Göteborgs- och Öresundsregionen. Den totala uthyrningsbara ytan uppgick till 63 tkvm (57) med ett hyresvärde uppgående till 106 Mkr (104). Läs mer på [tornet.se](#)

Sjaelsö Management ApS

Balder äger 49 % i bolaget och resterande 51 % ägs av bolagets VD Flemming Joseph Jensen och ett antal nyckelpersoner i bolaget. Bolaget är en av de större aktörerna inom projektutveckling och byggländning i Danmark. Omsättningen uppgick till 114 Mkr (103) och resultatet

efter skatt uppgick till 51 Mkr (22).

SHH Bostad AB

Balder äger sedan 2017 ca 20 % och övriga ägare är främst bolagets ledning. Bolaget är ett riktäckande bostadsutvecklingsbolag som skapar rationella och kostnadseffektiva bostäder i orter som efterfrågar ekonomiskt tillgängliga hyres- eller bostadsrätter. Verksamheten omfattar hela värdekedjan från förvärv av mark, projektering, produktion, försäljning av bostadsrätter och hyresrätter samt långsiktig förvaltning av egenproducerade hyresrätter för tredje part. Omsättningen uppgick till 835 Mkr och resultatet till 31,7 Mkr. Läs mer på [shhbostad.se](#)

Rosengård Fastigheter AB

Bolaget ägs till lika delar, 25 %, av Fastighets AB Balder, Heimstaden AB, MKB Fastighets AB och Victoria Park AB. Det nystartade bolaget, med

1 660 bostadslägenheter i stadsdelen Rosengård, vill förverkliga idén om ett mer integrerat Malmö. Befintliga bostäder kommer att utvecklas och integreras med stadsutvecklingsprojektet Culture Casbah. Målet är att Rosengård ska vara en trygg, eftertraktad och central del av Malmö.

Bolaget ägde vid årsskiftet 10 förvaltningsfastigheter till ett värde om 1 100 Mkr. Den totala uthyrningsbara ytan uppgick till 134 tkvm med ett hyresvärde uppgående till 143 Mkr. Läs mer på [rosengardfastigheter.se](#)

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 dessutom av värdeutvecklingen i fastighets-

beståndet 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	2017 31 dec	2016 31 dec	2015 31 dec	2014 31 dec	2013 31 dec	2012 31 dec
Hyresintäkter	6 240	5 800	5 045	2 730	2 260	1 800
Fastighetskostnader	-1 720	-1 695	-1 635	-800	-735	-560
Driftsöverskott	4 520	4 105	3 410	1 930	1 525	1 240
Förvaltnings- och administrationskostnader	-550	-490	-425	-165	-165	-120
Förvaltningsresultat från intressebolag	640	505	340	220	170	120
Rörelseresultat	4 610	4 120	3 325	1 985	1 530	1 240
Finansnetto	-1 060	-1 040	-880	-585	-535	-495
Avgår innehav utan bestämmande inflytande	-525	-445	-410	-	-	-
Förvaltningsresultat¹⁾	3 025	2 635	2 035	1 400	995	745
Skatt	-650	-570	-439	-308	-219	-164
Resultat efter skatt	2 375	2 065	1 596	1 092	776	581
Resultat efter skatt hänförligt till						
Stamaktieägare	2 375	1 865	1 396	892	576	461
Preferensaktieägare	-	200	200	200	200	120
Förvaltningsresultat per stamaktie, kr	16,81	13,52	10,64	7,39	4,99	3,92

1) Hänförligt till moderbolagets aktieägare.
I aktuell intjäningsförmåga har balansdagens kurs använts vid omräkning av utländska dotterbolags resultatposter.

Finansiering

Balder har under året dragit nytta av sin investment grade rating genom att emittera långa obligationer på den europeiska kapitalmarknaden.

Balder har tillgångar i Sverige, Norge, Danmark och Finland vilket innebär att koncernen är exponerad mot valutarisker. För att minska riskerna och säkra en långsiktigt hållbar finansiering har Balder därför en väldiversifierad finansieringsstruktur med obligationer och bankfinansiering i flera olika valutor. Den enskilt

största finansieringskällan är obligationer i Euro emitterade på den europeiska obligationsmarknaden, följt av banklån i diverse valutor, ett MTN-program i svenska kronor samt ett certifikatprogram i Euro och svenska kronor. Utöver dessa finansieringskällor har Balder även emitterat hybridkapital som har en löptid

om 60 år. Hybridkapitalet är efterställt övriga finansiella skulder och betraktas därför som hälften eget kapital av kreditvärderingsinstituten. Balder värdesätter långsiktiga relationer med sina kreditgivare och samarbetar med ett flertal nordiska banker.

Finansiella nyckeltal	2017 31 dec	2016 31 dec
Räntebärande skulder exkl. Hybridkapital, Mkr	54 936	49 580
Hybridkapital, Mkr	3 447	-
Tillgänglig likviditet inklusive bekräftade lånelöften, Mkr	7 875	6 769
Genomsnittlig kreditbindning, år	5,5	4,2
Genomsnittlig räntebindning, år	4,0	2,4
Belåningsgrad (finansiellt åtagande < 65), %	50,9	50,0
Räntetäckningsgrad (finansiellt åtagande > 1,8), ggr	4,3	3,7
Säkerställda skulder/Totala tillgångar (finansiellt åtagande < 45), %	21,9	39,6
Kreditrating S&P	BBB Stable outlook	-
Kreditrating Moody's	Baa3 Positive outlook	Baa3 Stable outlook
Beräkning av Nettoskuld		
Räntebärande skulder exkl. Hybridkapital, Mkr	54 936	49 580
Hybridkapital (50 % betraktas som eget kapital av ratinginstituten), Mkr	1 724	-
Likvida medel och finansiella placeringar, Mkr	-1 585	-1 592
Nettoskuld	55 075	47 988

Finansiella mål	Mål	Utfall ¹⁾
Soliditet, %	min.	35,0 36,7
Belåningsgrad, %	max.	50,0 50,9
Räntetäckningsgrad, ggr	min.	2,0 4,3

1) Nyckeltal inklusive noterade intressebolag till marknadsvärde.

Emissioner på den europeiska kapitalmarknaden har genomförts under första och tredje kvartalet. Likviderna från obligationerna har främst använts till amortering av säkerställd skuld och det emitterade hybridkapitalet har använts till inlösen av samtliga utestående preferensaktier. Hybridkapitalet har flera fördelar jämfört med preferensaktier. Dels behandlas de förmånligare av kreditvärderingsinstituten jämfört med preferensaktier, dels är räntan avdragsgill skattemässigt, förbättrar kassaflödet och ger en ökad finansiell flexibilitet. Genom emissionerna har Balder erhållit en förlängd kapitalbindning och en minskad andel säkerställd skuld. I december 2016 erhöll Balder en investment grade rating från Moody's om Baa3 med stable outlook, och under 2017 har Moody's ändrat utsikten från stable till positive. Moody's motiverar den förbättrade utsikten med det faktum att Balder under 2017 har förlängt kreditbindningen och att bolagets andel icke säkerställda skuld har ökat. Under 2017 har Balder dessutom erhållit en investment grade rating från S&P om BBB med stable outlook och

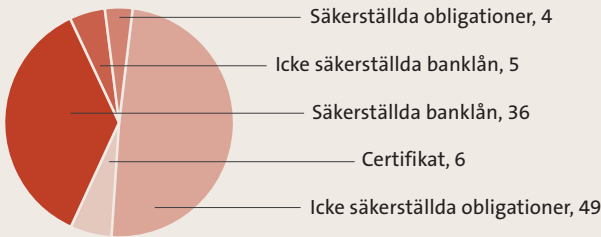
enligt S&P återspeglar ratingen Balders väldiversifierade fastighetsportfölj med en spridning mellan såväl regioner, segment och kunder. Ratingen återspeglar även det faktum att Balder är verksamt på stora och stabila fastighetsmarknader med fastigheter i nordens största städer. Genom ratings från Moody's och S&P kan Balder fortsätta att utnyttja den europeiska kapitalmarknaden, erhålla lång kapitalbindning, bredda fundingbasen och därmed långsiktigt säkra kapital för fortsatt tillväxt. 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. Vid en kreditgivares bedömning av kreditrisken beaktas bland annat fastigheternas läge och diversifieringen av fastighetsportföljen avseende geografi och tillgångsslag. Balders tillgångar utgörs till största delen av bostäder, vilka kännetecknas av långsiktigt stabila kassaflöden eftersom risken är utspridd på ett stort antal kunder. Den långsiktiga

tryggheten i kassaflödet från bostadsfastigheter innebär att dessa kan belånas högre än kommersiella fastigheter. Balders fastighetsbestånd består idag av ca 60 % bostadsfastigheter och en stor del av dessa är belägna i Köpenhamn, Helsingfors, Stockholm, Göteborg och några övriga tillväxtorter i Sverige och Finland. Majoriteten av Balders kommersiella fastigheter är belägna i de centrala delarna av Stockholm, Göteborg och Malmö.

Räntebärande skulder

Av Balders totala finansiering består ca 59 % av kapitalmarknadsfinansiering och resterande av bankfinansiering och statligt subventionerade lån, där de senare innehas i Finland. Balders räntebärande skulder uppgick per 31 december till 58 384 Mkr. De säkerställda skulderna i förhållande till de totala tillgångarna uppgick till 21,9 % (39,6) per den 31 december. Vid samma tidpunkt uppgick belåningsgraden till 50,9 % (50,0). Balders kreditbindning uppgick till 5,5 år (4,2), räntebindningen till 4,0 år (2,4) och den genomsnittliga räntan uppgick till 1,8 % (2,1) inklusive effekt från räntederivat.

Finansieringskällor, %



Finansnetto
Finansnettot, exklusive värdeförändringar på räntederivat, uppgick till -984 Mkr (-973), 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 1,8 % (2,1).

Likviditet
För att balansera likviditetsbehovet använder sig Balder av checkkrediter. Per årsskiftet uppgick Balders disponibla likviditet till 1 935 Mkr (1 942), vilken utgörs

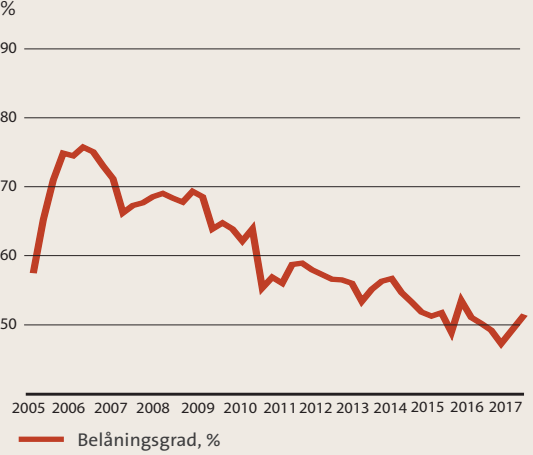
av likvida medel, outnyttjade checkkrediter och finansiella placeringar. Utöver den disponibla likviditeten hade Balder per årsskiftet kreditfaciliteter om 5 940 Mkr (4 827), varav 5 940 Mkr (4 827) var outnyttjade. Balders kassaflöde är relativt jämnt fördelat under året då ungefär 63 % av hyresintäkterna 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. Det finansiella målet avseende belåningsgrad har justerats inför 2018. Belåningsgraden ska över tid inte överstiga 50 %. En justering från tidigare mål på 55 %. 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 ggr,
- att belåningsgraden inte bör överstiga 50 %.

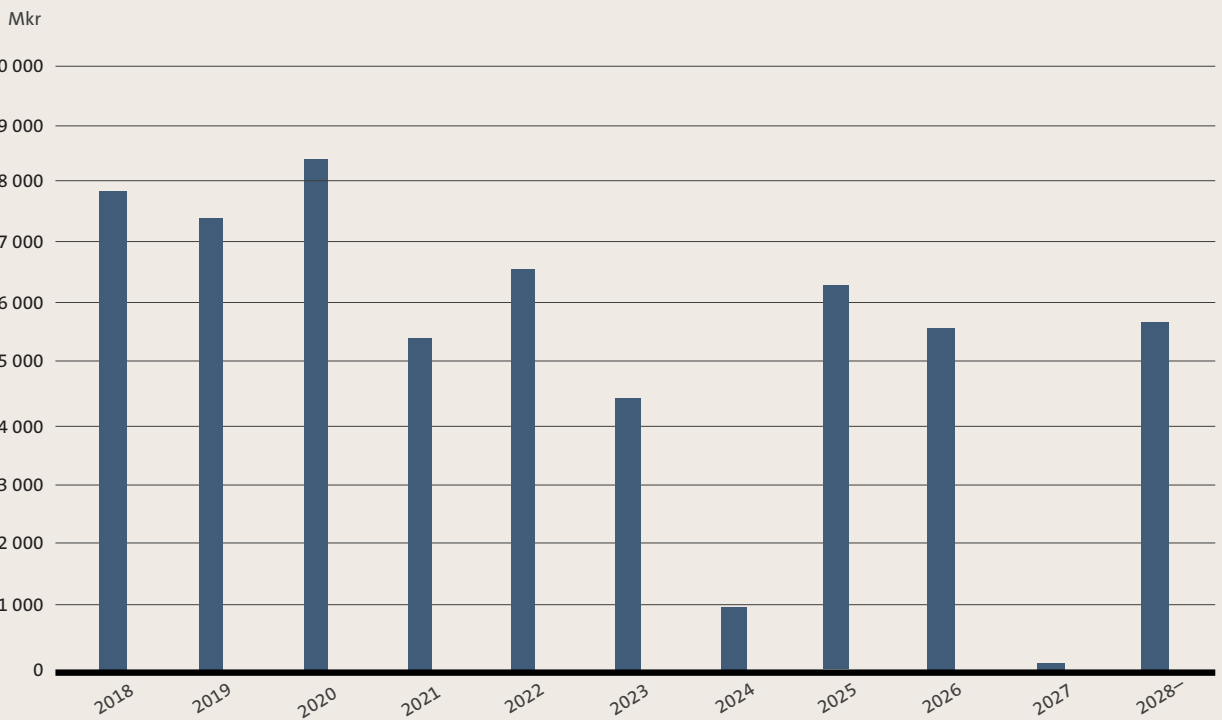
Belåningsgrad



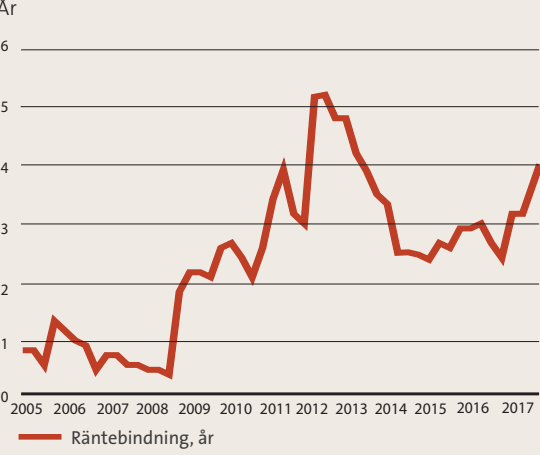
Ränteförfallostruktur per 2017-12-31

År	Räntebindning		
	Mkr	Ränta, %	Andel, %
Inom ett år	20 909	0,9	36
1–2 år	1 998	2,9	3
2–3 år	4 734	2,2	8
3–4 år	5 871	2,6	10
4–5 år	5 553	1,5	10
5–6 år	4 491	3,0	8
6–7 år	477	2,6	1
7–8 år	6 623	2,2	11
8–9 år	6 220	2,3	11
9–10 år	–	–	–
> 10 år	1 507	3,2	3
Summa	58 384	1,8	100

Kreditförfall per 2017-12-31



Räntebindning



Kreditbindning per 2017-12-31

År	Kreditbindning	
	Mkr	Andel, %
Inom ett år	7 876	13
1–2 år	7 343	13
2–3 år	8 361	14
3–4 år	5 299	9
4–5 år	6 523	11
5–6 år	4 448	8
6–7 år	997	2
7–8 år	6 207	11
8–9 år	5 523	9
9–10 år	136	0
> 10 år	5 669	10
Summa	58 384	100

Fastighetsvärdering

Balders fastighetsbestånd består av drygt 1 100 fastigheter varav över 900 bostadsfastigheter.

Fastighetsbeståndets marknadsvärde uppgick till 98 360 MSEK vid utgången av 2017. Värdet på fastigheterna baseras på interna värderingar. Vid värdering bedöms hyresutvecklingen för fastighetsbeståndet följa inflationen över tid. Kommersiella kontrakt innehåller en indexklausul, vilket innebär att hyran utvecklas i samma takt som konsumentprisindex, KPI, 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 för Balders fastighetsportfölj uppgick per den 31 december till 6 511 Mkr.

Värderingsmetoder

Tre olika värderingsmetoder används vid de interna värderingarna. Dessa är avkastningsmetoden, ortsprismetoden och värdering till anskaffningskostnad. 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 kunder, 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

7,4 år. De 10 största kontrakten svarar för 5,3 % av de totala hyresintäkterna med en genomsnittlig kontraktstid om 11,9 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 och det är också där som det i värderingarna måste göras en bedömning av vilken hyra en lokal på nytt kan hyras ut till 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 exempelvis efterfrågan på marknaden, historiskt intresse, liknande lokaler. 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 reglerade hyror. Inledningsvis värderas dessa fastigheter till anskaffningskostnad med tillägg för transaktionskostnader och därefter till anskaffningskostnad med avdrag för avskrivningar och nedskrivningar. Se även not 13.

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 de interna värderingarna. 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 5,0 % (5,3). Avkastningskravet för kommersiella fastigheter uppgick i genomsnitt till 4,8 % (5,1) och för bostadsfastigheter till 5,2 % (5,6).

Fastighetsbeståndets värdeförändring

Balder har under 2017 förvärvat fastigheter för totalt 4 936 Mkr (11 342). Försäljningarna under året uppgick till 3 008 Mkr (1 990), vilket genererade en vinst om 184 Mkr (85). Enligt Balders interna värderingar, uppgick fastigheternas

redovisade värde, per årsskiftet, till 98 360 Mkr (86 177), vilket motsvarar en realiserad värdeförändring om 5 151 Mkr (4 847). Största andelen av marknadsvärdet återfinns i region Stockholm, region Helsingfors och region Göteborg, som tillsammans representerar ett fastighetsvärde om 63 969 Mkr exklusive projekt.

Externa värderingar

För att kvalitetssäkra Balders interna värderingar låter Balder löpande externa värdera delar av beståndet och inhämta second opinions på interna värderingar.

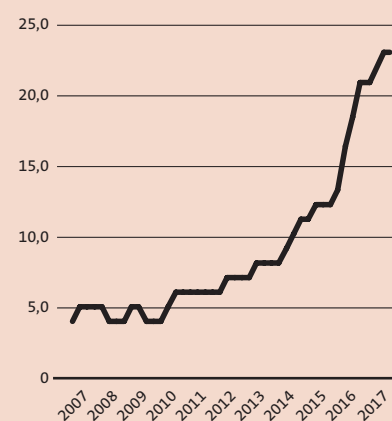
Under året har externa värderingar eller second opinions inhämtats för ca 43 % (40) av fastigheterna inklusive Satos fastighetsbestånd, motsvarande ca 42,3 Mdkr. Skillnaden mellan de externa värderingarna och de interna värderingarna var mindre än 1 %.

De externa värderingarna har under året genomförts av Newsec och JLL. Second opinions har under året inhämtats från JLL. Avvikelserna mellan Balders interna värderingar och de externa värderingarna har historiskt varit obetydliga.

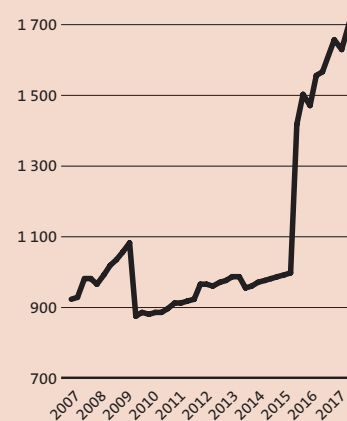
Region	Bostäder	Kommersiella fastigheter	
	Direktavkastningskrav för bedömning av restvärde, %	Direktavkastningskrav för bedömning av restvärde, %	Medelvärde av direktavkastningskrav för bedömning av restvärde, %
Helsingfors ¹⁾	4,25 – 7,00	—	—
Stockholm	2,75 – 4,75	2,75 – 7,25	4,3
Göteborg	2,50 – 6,00	3,75 – 10,00	5,0
Öresund	2,95 – 5,25	4,25 – 7,50	4,7
Öst ¹⁾	3,75 – 8,00	4,25 – 10,00	—
Norr	3,75 – 5,00	5,00 – 6,50	4,6

1) Avser fastigheter värderade med avkastningsmetoden.

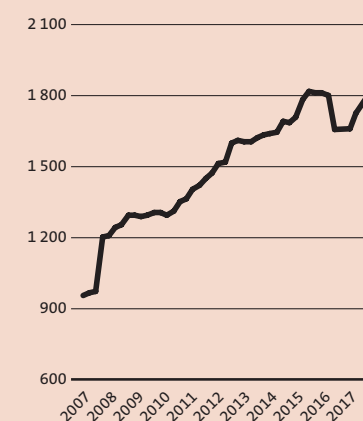
Driftsöverskott
rullande årsvärde, Kr/aktie



Hyresvärde bostad
Kr/kvm



Hyresvärde kommersiellt
Kr/kvm





Fastighetsmarknaden

Förutsättningarna på den svenska fastighetsmarknaden är alltså goda och när 2017 summeras kan vi blicka tillbaka på ytterligare ett starkt fastighetsår. Osäkerhetsfaktorerna framgent har dock ökat, där bland annat paketeringsutredningen, ränteavdragsbegränsningar och fallande bostadspriser är parametrar som gör framtiden oviss.

Den svenska fastighetsmarknaden

En god ekonomisk tillväxt och ett fortsatt lågt ränteläge har inneburit att även 2017 varit ett starkt år på den svenska fastighetsmarknaden. Transaktionsaktiviteten har varit fortsatt hög men till skillnad från 2016 har det gångna året innehållit klart färre stora affärer, vilket medfört att transaktionsvolymen reducerats från

omkring 218 till 180 miljarder kronor (transaktioner över 10 Mkr).

Totalavkastningen uppgick under året till 10,8 % enligt MSCI, en klar nedgång jämfört med nästan 14 % under de två föregående åren. Högst totalavkastning, 12,7 %, stod kontorssegmentet för, till stor del på grund av en god värdetillväxt,

medan bostäder stod för lägst totalavkastning, knappt 8 %.

Bostadsmarknaden

Efter år av stabilt stigande bostadspriser fick den svenska privatbostadsmarknaden under hösten bevittna ett bakslag. Hög nyproduktionstakt och ett till mångt

och mycket ensidigt tillskott resulterade bland annat i att bostadsrättsprojekt ställdes om till hyresrätter och att bostadspriserna föll på bred front, framförallt på Stockholms bostadsrättsmarknad. Intresset för nyproducerade hyresrätter är dock fortsatt starkt, både bland bostadsbyggare och investerare. Även det befintliga beståndet betraktas fortsatt som attraktiva investeringsobjekt.

Kontorsmarknaden

Investeringsintresset i kontorsfastigheter fortsätter att vara högt, med sjunkande direktavkastningskrav som följd. Avkastningskraven är nu på rekordlåga nivåer och förutsättningar för ytterligare nedåtpress bedöms begränsade. Hyrestillväxten inom kontorsmarknaden har varit mycket stark under senare år, framförallt i Stockholm där vi nu ser enskilda noteringar över 9 000 kronor per kvm och rekordlåga vakanser. Även i Göteborg har tillväxttakten varit god medan en större skepsis finns inom exempelvis Malmös kontorsmarknad, delvis på grund av en

betydligt högre nyproduktionstakt än övriga storstadsområden.

Framtidsutsikter

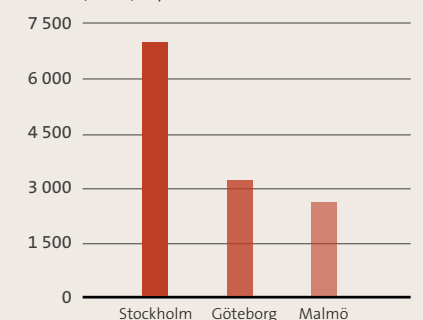
Även om de fundamentala faktorerna alltså är gynnsamma finns flera orosmoln, där den så kallade paketeringsutredningen och EU:s skatteflyktsdirektiv, med begränsade ränteavdragsmöjligheter som följd, är två av de mest uppmärksammade. Stigande räntor, till följd av en mindre expansiv penningpolitik, torde också finnas i förväntansbilden och sammantaget bedöms en svag avmattning på den svenska fastighetsmarknaden under kommande år som sannolik.

Källa: NAI Svefa

MSCI:s IPD Svenskt Fastighetsindex mäter avkastningen på direkta investeringar i fastigheter och innehåller en databas om nästan 4 200 fastigheter med ett sammanlagt värde om drygt 800 miljarder kronor.

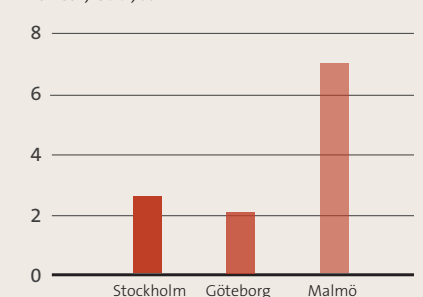
Hyresnivåer

kontor, CBD, Kr/kvm



Vakansgrad

kontor, CBD, %



CBD = Central Business District

Källa: Fastighetsvärlden



Den danska fastighetsmarknaden

Under 2017 har den stabila tillväxten i den danska ekonomin fortsatt. Förväntningarna är att tillväxten även under 2018 och några år framöver kommer att vara positiv. En stark arbetsmarknad med en låg arbetslöshet, 4 % mot det dubbla i eurozonen, låga räntor, låg inflation och en bra exportmarknad har gjort att konsumtionen och investeringarna växer.

Urbaniseringen fortsätter där fler och fler flyttar in till de större städerna.

Tillväxten, låga räntor, kreditgivarnas utlåningsvilja och en fastkurspolitik till Euron gör att Danmark behåller sin framskjutna plats som ett intressant land för fastighetsinvesteringar. Inte minst visar årets toppnotering på detta då transaktionsvolymen på fastighetsmarknaden uppgick till 88 mdDKK. Säljare har bland annat varit inhemska fonder och pensionsbolag.

De utländska investerarna står för ungefär 55 % av den totala volymen, vilket är 10 procentenheter högre än under 2016. Enbart de svenska investerarna dubblerade sina fastighetsförvärv från 12 till 24 mdDKK under 2017 mot 2016.

Köpenhamn är fortfarande det mest attraktiva området att investera i även om städer som Ålborg, Århus och Odense tagit marknadsandelar.

Höga prisökningar på framför allt fastigheter i Köpenhamn har också gjort att många investerare ser på möjligheten till nybyggnation.

Även för hotellfastigheter har intresset blivit större från investerarnas sida. En ökad turism har gjort att antalet hotell-

nätter uppgick till 7,2 miljoner under 2017, vilket är en ökning med 4 % från 2016. Vidare tecknas det nu betydligt fler långa hyresavtal med hotelloperatörerna, vilket gör fastigheterna intressanta som investeringsobjekt.

Bostadsmarknaden

Bostadsmarknaden avseende ägarlägenheter har fortsatt att vara stark under 2017. Priserna i hela landet steg i genomsnitt med ca 13 % och i Köpenhamn steg priserna med ca 14 %.

Transaktionsvolymen för bostadsfastigheter uppgick under 2017 till 39 mdDKK. Andelen utländska investerare uppgick till 70 % av transaktionsvolymen. Framför allt svenska fastighetsbolag och fastighetsfonder står för en stor del av de förvärv som gjorts under 2017.

Genomsnittliga priser på ägarlägenheter i Danmark, DKK/kvm (85 kvm stor lägenhet)

	2017	2016
Köpenhamn	42 400	37 000
Århus	30 250	28 000
Hela Danmark	30 650	27 000

Källa: Home, Danmark

Kontorsmarknaden

Kontorshyrorna i centrala Köpenhamn har ökat med nästan 6 % under 2017 och ligger kring 1 650 – 1 950 DKK/kvm, exklusive fastighetsskatt och driftkostnader.

Efterfrågan på lokaler i lite mer

sekundära områden har också ökat men där ligger hyresnivån kring 1 300 – 1 600 DKK/kvm.

Ökad efterfrågan på kontorslokaler kommer att balanseras av den nyproduktion som sker av kontorsfastigheter. Ungefär 300 000 kvm kontorsyta kommer att färdigställas under de två kommande åren. Detta kommer med stor sannolikhet att göra att förväntningarna inte är så stora på kommande hyreshöjningar de närmaste åren.

Vakansgraden på outhyrda kontor i Köpenhamns innerstad ligger kring 9,5 % mot cirka 5,7 % i Stor Köpenhamn.

Vakanserna i Köpenhamns innerstad finns i framför allt gamla kontorsfastigheter med mindre lokaler som inte genomgått renovering eller ombyggnation.

Framför allt segmentet kontorshotell bedöms kunna ta en del av marknaden från de traditionella kontorslokalerna. Det följer den trend man kan se i andra europeiska städer.

Direktavkastningen på kontor i A-lägen ligger kring 4 % och återspeglar den obalans som råder mellan utbud och efterfrågan av attraktiva kontorsfastigheter.

Transaktionsvolymen under 2017 på kontorsfastigheter och övriga kommersiella fastigheter uppgick till 49 mdDKK.

Investerarna förväntas ha en fortsatt stark efterfrågan under 2018 på framför allt moderna fastigheter med attraktiva lägen särskilt i Köpenhamn, men även i Danmarks andra större städer.

Källa: JLL, Sadolin/Albaek, Home

Den finska fastighetsmarknaden

Den ekonomiska tillväxten i Finland är god. Bruttonationalprodukten ökade från 2,1 % till 3 % under 2017. Framförallt beror det på ökad sysselsättning, högre inhemsk konsumtion, bättre ekonomi samt ökad nyproduktion på fastighetsidan. Detta gör att Finland är attraktivt för både inhemska och utländska fastighetsinvesterar. Låga räntor, god tillgång på kapital samt konkurrenskraftiga avkastningsnivåer har gjort att transaktionsvolymerna stigit kraftigt de senaste åren.

På fastighetsmarknaden uppgick transaktionsvolymen till rekordhöga 10,2 miljarder EUR under 2017. Det innebär en ökning på 38 % mot 2016. En anledning till den höga transaktionsvolymen är framför allt några affärer där utländska ägare förvärvat stora fastighetsportföljer.

Utländska investerare dominerar den nuvarande transaktionsmarknaden med ca 70 % av det totala beloppet. Inhemska investerare ökar sina portföljer övervägande genom investeringar i nya lokala projekt. Institutionella investerare utnyttjar marknadsvillkoren och fortsätter aktivt att omstrukturera sina fastighetsportföljer.

Investeringar i nybyggnation fortsätter att öka och då framför allt i och omkring Helsingfors samt i större städer. Enbart i Helsingfors med de intilliggande städerna Esbo och Vanda färdigställdes 87 000 kvm kontorsyta samt 102 000 kvm handelsyta under 2017. Påbörjad byggnation av nya lägenheter uppgick under 2017 till 43 000 stycken i Finland totalt, varav en tredjedel avser Helsingforsområdet.

I Helsingfors och en del andra städer är vakanser och hyresutveckling avseende kommersiella fastigheter varierande. Det

finns en blandning av fastigheter där de äldre och mindre moderna fastigheterna har höga vakanser och en låg hyresutveckling mot de attraktiva och mer moderna fastigheterna som har låga vakanser och en stigande hyresutveckling från en stabil nivå. Det pågår kontinuerligt en konvertering av äldre fastigheter till mer moderna kontorshus eller nya bostäder.

Direktavkastningen för kontorsfastigheter i centrala Helsingfors ligger kring 4,0 % och för bostäder i bra lägen kring 3,8 %. Bostadshyrorna fortsätter öka i alla större städer trots den snabba tillväxten av nybyggda bostäder. Ökningen är dock något långsammare än under de senaste åren. Den fortsatta urbaniseringen med en förbättrad ekonomi har gjort att investerarnas och projektutvecklarnas förväntningar på bostadsmarknaden nu är mer positiv än tidigare.



Foto: SATO/Tuomas Uusheimo

Våra kunder

Kundnöjdhet är ett av Balders viktigaste mål och detta arbete ges stort fokus i organisationen. Målsättningen är att våra kunder utvecklas i våra lokaler och att vi, över tid, kan möta deras olika behov gällande såväl lokalstorlek och geografisk lokalisering. För våra bostadskunder är målsättningen att de ska trivas i sina hem och bo länge hos Balder.

När kundbehoven driver utvecklingen
Balder genomför löpande kundnöjdhetsundersökningar bland bostads- och lokalkunder i Sverige. För att mäta kundnöjdheten, även kallat NKI (Nöjd Kund Index), använder vi oss av olika metoder och leverantörer.

Största undersökningen görs tillsammans med AktivBo men Balder gör även interna mätningar och genomför personliga kundmöten. Mätningarna med AktivBo sker löpande med ett och ett halvt års intervall och omfattar hälften av våra bostadskunder och samtliga av våra lokalkunder.

Vid redovisningen av bolagets NKI-resultat närvarar samtliga Balderanställda för att få en bild av vad kunderna tycker samt för att vidare planera och utföra åtgärder utifrån resultatet. Vissa åtgärder är mindre, enklare och går snabbt att åtgärda medan andra kräver mer planering och resurser. Vid dessa tillfällen kan förvaltningen dessutom matcha sina planerade åtgärder med kundernas önskemål för att uppnå bästa möjliga resultat.

Att arbeta med en långsiktig och tydligt kundorienterad fastighetsförvaltning har resulterat i att Balder fått ökad kundnöjdhet, detta kan vi se i samtliga mätningar som Balder genomfört. I dessa undersökningar får organisationen också många goda konkreta förslag till förbättringar.

För våra lokalkunder skiljer sig behoven väsentligt avseende t.ex. lokalens utformning och yta, lokalisering och kringtjänster beroende på vilken verksamhet kunden bedriver. När det kommer till bostadskunder kan vi se att önskemålen

oftast går att åtgärda genom standardiserade lösningar. Det kan handla om vitt skilda saker inne i bostaden såväl som i fastighetens allmänna utrymmen som entrén, källaren, tvättstugan eller utemiljön. Självklart kan de områdesspecifika förutsättningarna skilja sig åt men grundbehoven är oftast desamma.

Av den anledningen har vi tagit fram en standardlösning både för våra bostäder som vi kallar HEM och för fastighetens allmänna och övriga utrymmen som vi kallar HUS.

HEM och HUS

Med HEM erbjuder vi en standard på bostaden som motsvarar en nybyggd lägenhet. Kunden kan välja konceptet i sin helhet eller delar av konceptet. Stor vikt har lagts vid frågor om miljö, hållbarhet, funktion och den allmänna känslan. I våra kundmätningar svarar 93 % av kunderna att de anser att HEM-lägenheten uppfyller samtliga av dessa punkter.

Hyresrätter handlar om mycket mer än bara själva lägenheten. Intrycken börjar redan utanför lägenheten. Från gården, till entrén och vidare in i trapphuset leds du in till hemmet. Dessa allmänna utrymmen ska fylla många funktioner. Gården ska vara en inbjudande plats för såväl gammal som ung och en naturlig mötesplats för familjer, vänner och grannar. Entrén och trapphuset ska vara trygga, välkomnande och tillgängliga för besökare. Tvättstugan ska vara praktisk, tillgänglig och lättstädad. Eventuella förrådsutrymmen bör vara säkra.

Vi på Balder vill att våra kunder ska trivas lika bra såväl i hemmet som i

utemiljön, därför har vi tagit fram vårt moderniseringsprogram HUS.

Samtliga material inom HUS är valda med största omtanke om miljön. Fokus för HUS är tillgänglighet, trygghet, funktion och mötesplatser.

Olika områden har olika förutsättningar men genom att standardisera våra åtgärdsprogram kan vi snabbare, mer kostnadseffektivt och med högre kundnöjdhet utföra dessa åtgärder och modernisera våra fastigheter till både dagens och morgondagens standard.

Utemiljö

Boverket erbjöd under 2017 fastighetsägare möjligheten att ansöka om stöd för att förbättra utemiljöer i socioekonomiskt utsatta områden. Syftet med åtgärderna är att de ska bidra till attraktiva, funktionella, jämställda och trygga utemiljöer. Balder har ansökt och beviljats stöd för satsningar i flera av våra områden. Med detta stöd kan vi ta de redan planerade åtgärderna för dessa områdens utemiljö och lyfta ytterligare. På flera platser anlägger vi nu utemiljöer som liksom HEM-lägenheten motsvarar standarden på nyproduktion.

Våra utemiljöer ska stimulera till lek, aktivitet och social gemenskap och vår övertygelse är att det är de som bor och verkar i området som ska vara delaktiga och beslutsfattare gällande de planerade åtgärderna.

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 5,3 % (5,6) av de totala hyresintäkterna

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

I tabellen redovisas hyreskontraktstrukturen per 31 december 2017 varvid kontrakt som sagts upp per detta datum, där avflyttning kommer eller bedöms komma att ske, redovisas som kontrakt med förfall inom ett år.

Hyreskontraktstruktur 2017-12-31

Förfallotidpunkt	Antal hyreskontrakt	Andel, %	Kontrakterad hyra, Mkr	Andel, %
2018	1 064	38	184	3
2019	624	22	325	5
2020	446	16	257	4
2021	333	12	239	4
2022–	341	12	1 293	21
Summa	2 808	100	2 298	37
Bostad ¹⁾	36 679		3 879	62
P-plats ¹⁾	4 865		18	0
Garage ¹⁾	3 736		46	1
Summa	48 088		6 240	100

1) Löper normalt med en uppsägningstid om tre månader.

Balders 10 största kunder per 2017-12-31

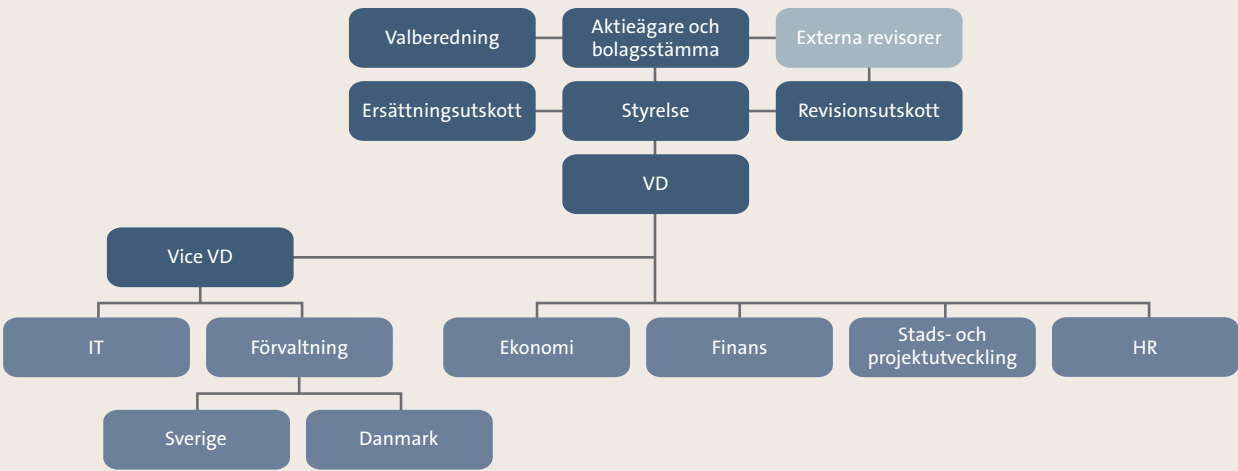
- I.A. Hedin Bil
- ICA Sverige
- Kopparbergs Bryggerier
- Norska staten
- Profilhotels
- Scandic Hotels
- Stockholms stad
- Stureplansgruppen
- Volvo Personvagnar
- Winn Hotel Group



Malin Fohlin, Fastighetsskötare i Göteborg

Vår organisation och personal

Balders anställda bidrar kontinuerligt till att utveckla bolaget. En förutsättning för att detta ska vara möjligt är att vi skapar goda arbetsförhållanden som främjar mångfald, nytänkande, samarbete och samtidigt stöttar våra värderingar.



Förvaltningsorganisationen fördelas på sex regioner med lokalkontor i samtliga områden. Lokalkontoren ansvarar för förvaltning, uthyrning, drift- och miljöfrågor.

Balders personal som arbetar med nyproduktion av fastigheter sitter i Göteborg, Helsingfors, Köpenhamn och Stockholm. Under året har Balder rekryterat nya medarbetare för att möta det ökade behovet med Balders växande projektportfölj.

För att stötta organisationen finns centrala funktioner såsom Ekonomi, HR, Finans, Marknad och IT. Bolaget har även förvaltning med stödfunktioner i Danmark.

Under året har Balder påbörjat flera utvecklingsarbeten i organisationen. En omorganisation inom de centrala funktionerna har genomförts i syfte att erbjuda rätt stöd till chefer och medarbetare på

samtliga orter i landet.

Kompetensutveckling

För att Balder ska kunna uppnå sina mål behöver vi medarbetare med rätt kompetens. Bolaget erbjuder därför möjlighet till kompetensutveckling inom Balder Akademi som är bolagets digitala utbildningsverktyg. Utbildning och utveckling är en viktig faktor för att behålla anställda och skapa internt engagemang.

Balder Akademi erbjuder bl.a. introduktionskurser till nyanställda. Genom introduktionskurser får nyanställda en insyn i hur Balder arbetar, våra värderingar och vad olika funktioner inom bolaget arbetar med. Efter påbörjad anställning ger Balder Akademi möjlighet till utbildningspaket beroende på vilken roll i bolaget personen kommer att ha. Utbildningarna finns tillgängliga som en kunskapsbank

där medarbetarna när som helst kan ta del av innehållet. Balder Akademi ansvarar även för kompetensutbildning när det exempelvis uppkommer nya roller och funktioner i bolaget.

Balder har påbörjat en intern utbildning för de centrala funktionerna som innebär praktik ute i fastighetsförvaltningen. Vi vet att det är viktigt att alla kollegor har förståelse för varandras roller och det arbete som utförs i förvaltningen, som är Balders kärnverksamhet.

Personal	2017-12-31	2016-12-31
Antal anställda	610	546
– varav kvinnor	277	255
– varav män	333	291

Genom att vara med och få se varandras arbetsdag kan vi lära oss av varandra, öka förståelsen och förhoppningsvis skapa ett ännu bättre arbetsklimat.

Fastighetsakademien

Genom engagemang i Fastighetsakademien, en yrkesutbildning i Göteborg, har Balder stor möjlighet att stötta de studenter som visar intresse för att lära sig mer om olika yrken inom fastighetsbranschen. Balder bidrar med kunskap om vår verksamhet för att utbildningarna därigenom ska få en tydligare koppling till arbetslivet. Balder erbjuder också ett antal praktikplatser inom olika yrkesroller.

Förbättringsförslag

I syfte att alltid bli bättre har Balder startat ett forum där kollegor löpande lämnar förbättringsförslag som på olika sätt kan gynna verksamheten. Förslag som inkommer delegeras till respektive ansvarig person för utredning, åtgärd och återkoppling.

Intern kommunikation

Hösten 2017 lanserades ett nytt intranät som ger oss en bättre plattform att arbeta på och möjliggör ett förbättrat sätt att delge information inom organisationen. Förbättrade kommunikationsmöjligheter skapar även större potential till samar-

te och kunskapsutbyte mellan medarbetare på olika orter.

Digitalisering

Balder har under året anställt medarbetare med särskild kompetens inom digitalisering. Syftet är att med hjälp av ny teknik och förbättrade arbetssätt utveckla processer inom bolaget.

Balders styrelse och ledning

Balders styrelse består av fem ledamöter inklusive VD. Styrelsen träffas regelbundet och fattar beslut efter utformad arbetsordning gällande bolagets väsentliga frågor. I styrelsesammansättningen beaktas Balders jämlikhets- och mångfaldspolicy, vilken trädde i kraft den 22 december 2017.

VD har en ledningsgrupp som, utöver VD, består av fem personer. VD har delegerat ansvaret avseende områdena finans, ekonomi, förvaltning, förvärv/avyttring och HR. Ledningen träffas en gång per månad.

Polycys och uppförandekod

Balder har noll tolerans mot mutor och korruption. Balder kommer därför att utöka arbetet med interna utbildningar och information till medarbetare. Balder arbetar systematiskt med att förhindra oetiska incidenter och korruption.

Under året har styrelsen beslutat om ny uppförandekod, jämlikhets- och mångfaldspolicy samt hållbarhetspolicy. Dessutom har befintlig resepolicy uppdaterats till att omfatta även transporter. Dessa handlingar kommer att följas upp årligen och inarbetas i bolagets interna utbildningssystem. Styrelsen har under året även beslutat att inrätta en visselblåsarfunktion.

Alla former av trakasserier, missförhållanden och brott är förbjudna och ska anmälas till närmaste chef eller enligt rutin. Det finns även möjlighet att anmäla anonymt till Balders säkerhetsbolag.

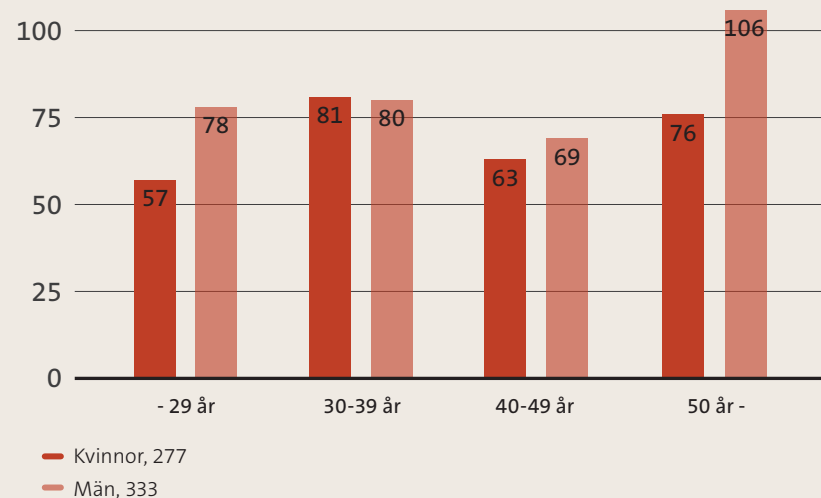
Under året har Balder även utvecklat en urvalspolicy. All uthyrning av bostäder ska hanteras enligt bolagets urvalspolicy som är framtagna för att få en opartisk bedömning vid val av hyresgäst. Ingen intressent ska missgynnas i urvalsprocessen på grund av kön, sexuell läggning, etnisk tillhörighet, religion eller annan trosuppfattning, funktionsnedsättning, könsöverskridande identitet/uttryck eller ålder.

Medarbetarna kommer under 2018 att informeras och utbildas avseende de, för året, framtagna policys samt uppförandekoden.

Attraktiv arbetsgivare

För att Balder ska uppnå den övergripande målsättningen, att vara en attraktiv arbetsgivare, krävs att vi har en förmåga att rekrytera och behålla medarbetare med rätt kompetens. Det är också avgörande att dessa medarbetare trivs och känner ett engagemang för Balder samt upplever att de har möjlighet att utvecklas inom bolaget. Balder arbetar kontinuerligt med att skapa förutsättningar för att möjliggöra detta.

Könsfördelning per åldersgrupp, antal



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.

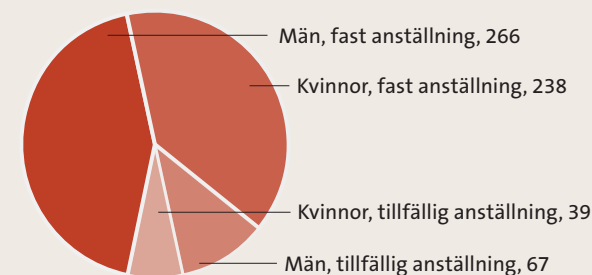
Enkelhet

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.

Anställda per anställningsform, antal



Balder och samhället

Samhällsengagemang är en naturlig del av Balders arbete och ett sätt att bidra till en hållbar samhällsutveckling. Balder engagerar sig i dessa frågor såväl lokalt som regionalt och verkar för att människor ska trivas i och runt våra fastigheter. För att lyckas med detta krävs ett stort engagemang bland medarbetare men även att vi samverkar med andra aktörer. Vi på Balder tror att mångfald skapar värde i samhället och arbetar för att skapa ett fastighetsbestånd med trivsel, trygghet och utvecklande mångfald. Vår ambition är att Balder skapar värden för ägarna, kunderna, medarbetarna och samhället. Vidare följer exempel på arbete som gjorts i några av våra områden under året.

Södra Ryd, Skövde

Under 2016 startades ett arbete kring områdesutveckling i Södra Ryd, Skövde. Samtliga aktörer i stadsdelen bjöds då in till ett stormöte. Syftet var att identifiera väsentliga frågor för stadsdelen att prioritera. Balder, med sina erfarenheter av liknande områden, blev tidigt en part i styrgruppen för detta utvecklingsarbete.

Exempel på övriga representanter i styrgruppen är Skövde kommun, andra lokala fastighetsägare, skolan, fritidsgården, lokala näringslivet, polisen och lokala föreningar. Balder bidrar framförallt genom våra medarbetares tid och kompetens samt i vissa fall med ekonomiska

medel för att främja utvecklingen.

Balder upplever att den samverkan som etablerats mellan lokala aktörer är mycket positiv och viktig för framtiden.

Exempel på genomförda aktiviteter sedan initiativet startades:

- Fyra stycken trygghetsvårdar har anställts i området.
- Två stycken områdespoliser är stationerade i stadsdelen.
- Trygghetsvandringar med boende och polis har startats.
- Konstprojekt för unga tjejer i området har genomförts.

- Bry-dig-kväll i Södra Ryd centrum har genomförts samt medverkan vid outdoor-festival.
- Sommarjobbare med lokal anknytning har anställts.
- Fotbollsskola för barn i samarbete med Skövde KIK har genomförts.
- Sponsring och stöttning av det lokala fotbollslaget FC Skövde.
- Städa-projekt i samarbete med skolan, då ungdomar plockar skräp i området, har genomförts.
- Odlingsprojekt i samarbete med ABF och fastighetsägarna har genomförts i området.



Vårby gård, Stockholm

Vårby gård är ett bostadsområde som ligger vackert beläget söder om Stockholm, med närhet till Mälaren och med stora grönområden såväl runt som mellan Balders bostadshus. I Vårby gård har Balder funnits sedan 2009 och har sedan dess arbetat hårt för att öka trivselen och tryggheten. Personalen är engagerad och tillsammans med bl.a. våra boende, lokala näringslivet, kommunen, andra fastighetsägare i området, ABF och den lokala hyresgästföreningen har stora framsteg skett under åren. Balders arbete för att främja en positiv utveckling i området fortsätter i linje med Balders långsiktiga ägande.

Exempel på genomförda aktiviteter under 2017:

- Miljöklubben är en satsning med målbilden att utbilda barn i åldrarna 10-13 år om miljöfrågor och miljöarbete. Exempelvis ställs frågor om källsortering, varför det görs och hur det påverkar miljön. Det har även genomförts utflykter till bl.a. Naturvårdsverket.
- Balder har genom åren anställt personer som bor i området och undersöker hela tiden möjligheter att utveckla och förbättra detta arbetssätt. Vi för bland annat en dialog med extern part inom

rekrytering och kompetens angående ett koncept vi kallar "Fastighetstalang".

- Balder har sedan 2013 tillsammans med Huddinge kommun och de andra lokala fastighetsbolagen skapat sommarjobb till över 450 ungdomar i syfte att stärka den lokala självkänslan, skapa möten mellan olika åldersgrupper och ge arbetslivserfarenhet genom arbete med skötsel i fastighetsområdet. 2017 bildades en ny förening för sommarjobb i Huddinge. Balder sitter i styrelsen för föreningen som bildats tillsammans med Huga Bostäder, D Carnegie och Huddinge Kommun. Målsättningen är att långsiktigt driva denna satsning vidare och även på sikt utveckla konceptet. Ambitionen är att skapa ca 180 sommarjobb per år fördelat mellan orterna Vårby gård, Flemingsberg och Skogås.
- Balder för en dialog med ABF för att bilda en förening enligt principerna i "Yalla-trappan", vilken handlar om att nå och stötta kvinnor som idag står långt från arbetslivet. Balders ambition är att starta en café- och cateringverksamhet i Balders lokaler och anställa 5-15 kvinnor i området som ska arbeta i verksamheten. Föreningen ska kallas "Yalla Vårby", Balders personal planerar

tillsammans med ABF bl.a. att åka till Östersund under januari 2018 för att träffa verksamhetsledarna för "Yalla Östersund". Syftet är att utbyta idéer och erfarenheter. Östersunds upplägg liknar den plan vi har, avseende café- och cateringverksamhet, för Vårby gård.

Bredsand, Sundsvall

I området Bredsand finns sedan 2013 en samverkansgrupp som bl.a. består av Bredsands skola, Röda korset, Balder, Ortodoxa församlingen, Svenska kyrkan, socialtjänsten, polisen, fritidsgården, kommunen, Favi, SDFF fotbollsförening, Somaliska föreningen, Njurunda företagarna och Hyresgästföreningen.

Samverkansgruppen träffas ca fyra gånger per år för att diskutera och planera samverkan i området. Flera aktiviteter har genomförts i området. Ett sådant exempel är den så kallade Bredsandsdagen för boende i området. Under denna dag hade skolan flera uppträdanden, barnen sålde fika och en tipspromenad och fotbollsturnering genomfördes.

Sponsring/samarbeten

Balder har valt att fokusera på organisationer som är verksamma inom områden som främjar ungdomar, utbildning och integration. Vi lägger stor vikt vid trygghet och trivsel i våra fastighetsområden och sponsrar därför i förekommande fall gärna ungdomsverksamhet och trygghetsskapande aktiviteter.

Balder är bl.a. partner till Kronprinsessparets Stiftelse. Stiftelsen belyser, finansierar och initierar projekt som verkar för god hälsa och stärkt gemenskap bland barn och unga i Sverige. Balder och resterande partners bidrar till att skapa en

stark kapitalbas så att Stiftelsen kan dela ut bidrag till fler projekt, utöka stödet till organisationer och initiera projekt inom viktiga områden.

En egen bostad är en förutsättning för att kunna leva ett tryggt och självständigt liv. Balder samarbetar med aktörer som arbetar aktivt med integrations- och behandlingsarbete med inriktning på barn och unga vuxna. En egen bostad och vägledning från människor med lång erfarenhet inom integrations- och behandlingsarbete ökar förutsättningarna för en bättre framtid. Exempel på samarbetspartner är Rebo.



Intressentdialog

Bolagets väsentligaste hållbarhetsaspekter har identifierats internt och tillsammans med befintlig miljöpolicy givit riktningen för bolagets framtagna hållbarhetspolicy.

I bolagets inledande arbete med hållbarhetsrapportering genomfördes såväl interna som externa workshops för att identifiera de mest väsentliga frågorna i Balders hållbarhetsarbete. Arbetet med hållbarhetsrapporten har löpande stämts av med bolagets ledning och styrelse.

Bolagets väsentligaste hållbarhetsaspekter har tillsammans med befintlig miljöpolicy gett riktning till bolagets framtagna hållbarhetspolicy. Dessa policies samspelar med bolagets affärsidé, strategier, mål och övriga policies för att styra bolaget i en långsiktigt hållbar riktning.

Interna workshops har genomförts där intressentgrupper identifierades och prioriterades utifrån deras påverkan på bolaget. Därefter gjordes ett urval till

årets intressentdialog. Prioritering vid detta urval skedde utifrån intressentgruppens påverkan.

De utvalda intressentgrupperna 2017

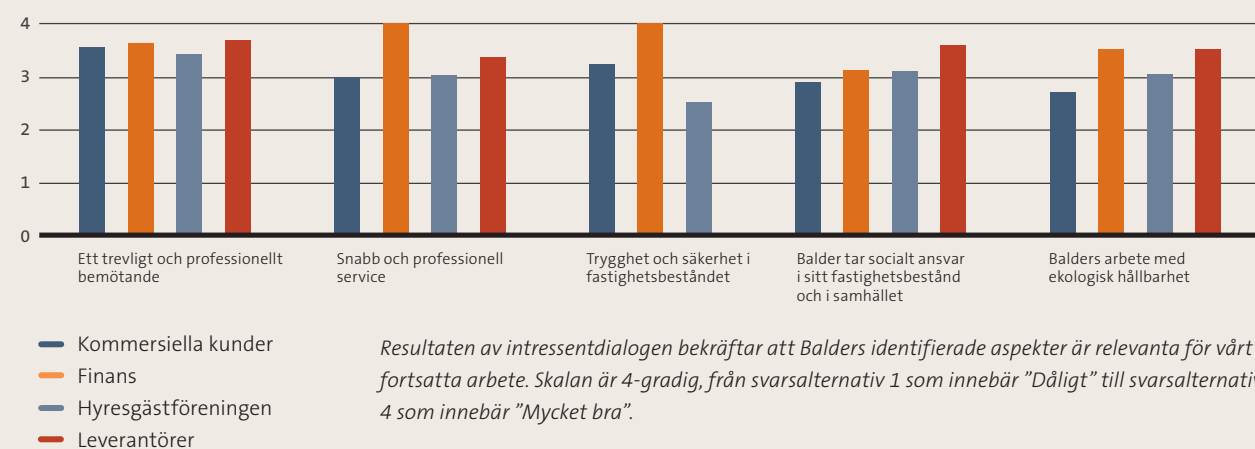
- Kommersiella kunder
- Hyresgästföreningen
- Finans
- Leverantörer

Intressentgruppen bostadskunder kommer involveras i samband med Balders NKI-undersökning under 2018, då har även befintliga NKI-frågor kompletterats utifrån hållbarhetsarbetet och intressentdialogen. Vad gäller intressentgruppen "Personal" har ett omfattande arbete gjorts med att utveckla en ny mall för medarbetarsamtalen, vilken kommer

börja användas under Q1 2018.

Intressentdialogen genomfördes genom utskick av en enkät till ett antal utvalda organisationer för respektive intressentgrupp. I vissa fall ersattes eller följdes enkäten upp med personliga möten där frågeställningarna diskuterades och utvecklades. Reaktionen från respondenterna gällande intressentdialogen har varit mycket positiv och vi kommer arbeta vidare med resultaten. Tanken är att årligen genomföra intressentdialogen som en naturlig del i hållbarhetsrapporteringen samt bolagets utvecklingsarbete.

Sammanställning frågor Intressentdialog



Hållbarhetsaspekter

Genom att sträva efter att uppnå och utveckla beskrivna hållbarhetsaspekter vill vi utveckla bolaget på lång sikt. Då bolagets hållbarhetsaspekter spänner över stora områden är förhoppningen att detta även ger goda effekter för bolagets kunder/hyresgäster, personal, leverantörer och för samhället i stort.

Bolagets identifierade hållbarhetsaspekter har i de flesta fall varit en del av den grundläggande verksamheten under många år medan några få har utarbetats och implementerats de senaste åren. De som identifierats på senare tid är framförallt de som rör etik i externa relationer vilket fått en ökad betydelse i relation till Balders kraftiga tillväxt.

Den andra aspekten som utarbetats i närtid är miljöpåverkan från transporter och material i samband med byggnation. Detta då bolaget nu går in i en fas av ökad nyproduktion, vilket har stora miljömässiga konsekvenser avseende energi- och materialanvändning.

Bolagets väsentliga hållbarhetsaspekter är:

Ekonomiskt:

- Nöjda kunder
- Långsiktig ekonomisk stabilitet och lönsamhet

Socialt:

- Trygghet och trivsel i bolagets fastighetsbestånd
- Nöjda medarbetare och god arbetsmiljö
- Goda och etiska relationer med omvärlden
- Ansvarsfulla leverantörer

Ekologiskt:

- Minimera användning av energi, vatten och skadliga kemikalier

- Välja förnybara energikällor och mindre skadliga material
- Minimera avfall
- Ansvarsfulla och effektiva resor och transporter

För hållbarhetsaspekter som sedan tidigare ansetts väsentliga finns en inarbetad kunskap om hur bolaget ska arbeta. Samtidigt måste vi alltid vara ödmjuka för att vidareutveckla och förbättra processer, styrning och uppföljningsmetoder. För de aspekter som utarbetats i närtid pågår ett arbete med att uppdatera policies och rutiner samt utbildningsinsatser för att kunna följa och vidareutveckla dessa aspekter. Detta arbete är delegerat till lämpliga delar inom verksamheten.

Affärsmodell

Bolagets affärsmodell är en vidare beskrivning av hur affärsidén genomförs och efterlevs. Oavsett om det handlar om förvaltning, fastighetsutveckling eller interna stödprocesser styr affärsidén beslutade policies och bolagets övergripande målsättningar, samtidigt som hänsyn tas till hållbarhetsaspekterna ovan.

Balders verksamhet har liksom alla verksamheter en hållbarhetspåverkan. Genom löpande effektivisering och förbättring av vårt arbetssätt kan exempelvis negativ påverkan på miljön minimeras genom minskad energi- och vattenanvändning eller minskad mängd avfall.

Balder strävar efter att lyssna på

kunder och hyresgäster och tillmötesgå dem så långt det är möjligt. Ökad trivsel och trygghet är några av de sociala aspekter som Balder arbetar hårt med. Vid investeringar i befintliga eller nya fastigheter beaktas olika delar av resurseffektivitet såväl som sociala aspekter, dessa frågor har fått ökat fokus de senaste åren.

En annan viktig aspekt är att verksamheten fungerar med en god etik. Detta säkerställs genom våra interna styrande dokument såsom policies och rutiner. I rollen som fastighetsbolag är exempelvis processer inom uthyrning, rekrytering och val av leverantörer särskilt viktiga. Policies och rutiner är tänkta att vägleda och säkerställa respektfulla och affärsmässiga relationer och samtidigt minimera riskerna för exempelvis diskriminering och korruption. De styrande dokumenten är tillsammans med bolagets värdeord tänkta att skapa goda relationer och en god företagskultur vilket i sin tur skapar långsiktiga värden för bolaget och dess ägare.

Genom att sträva efter att uppnå och utveckla beskrivna hållbarhetsaspekter vill vi utveckla bolaget på lång sikt. Då bolagets hållbarhetsaspekter spänner över stora områden är förhoppningen att detta även ger goda effekter för bolagets kunder/hyresgäster, personal, leverantörer och för samhället i stort.



Inköp

Balder jobbar med leverantörer inom både produkt- och tjänstesektor. Ett kontinuerligt arbete pågår i syfte att minska antalet leverantörer, som idag är ca 4 500, till en nivå som innebär en bättre kostnadseffektivitet och mindre miljöbelastning. Genom att skapa centrala avtal kan volymfördelar nås och produktsortiment standardiseras. Vid val av leverantörer samt vid uppföljning av levererad kvalitet används interna kriterier som säkerställer att lagar och myndighetskrav följs såväl som bolagets beslutade policys och riktlinjer.

Under 2017 har utvalda leverantörer involverats i bolagets intressentdialog. Utfallet av svaren visar att bolaget har goda relationer med leverantörerna samt att det finns stor potential att förbättra flera samarbeten ytterligare. Ledningens beslut att införa nya policys, en uppförande kod samt en så kallad visselblåsarfunktion är tänkta att förtydliga och förbättra arbetet med inköp och leverantörsrelationer samt minska framtida risker.

Leverantörer

Balders leverantörer återfinns i en bred bemärkelse inom byggbranschen, fastighetsbranschen, energi och media. Såväl stora entreprenadföretag som små leverantörer av tjänster och förnödenheter utgör leverantörsbasen. Företagets inriktning är att jobba konceptuellt med utveckling av befintligt fastighetsbestånd, för att underlätta för samtliga inblandade parter.

Effektiva logistiklösningar är en grundläggande förutsättning för att uppnå en god kostnadseffektivitet. Ett exempel är HEM, ett koncept för lägenhetsrenoveringar, där stor vikt har lagts vid miljövänliga material, energibesparande funktioner och minimering av materialtransporter till byggstället. Samtliga inblandade leverantörer är svenska, finska eller danska företag som i viss mån importerar material från andra länder. Leverantörsbasen innefattar entreprenad, byggmaterial, energi och media, konsulttjänster och myndigheter. Det totala inköpet av material och tjänster är ca 4,9 miljarder SEK under 2017 från totalt ca 4 500 leverantörer.

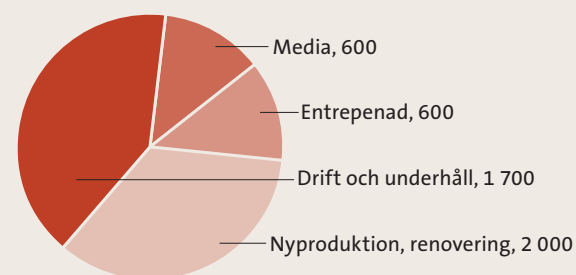
Målsättningar

I syfte att effektivisera inköpen till Balder finns mål att bl.a. minska antalet leverantörer, öka andelen centrala avtal,

kostnadsbesparingar samt skapa administrativa effektiviseringar. Volymfördelar och färre leverantörer kan bidra med en del av dessa effekter, standardisering av tjänster och varor samt samordning av logistik och transporter bidrar till ytterligare effekter. Bolagets nya inköpssystem innebär även effektivare hantering av beställningar, orderbekräftelser och elektronisk fakturahantering.

I fokus står alltid totalkostnaden för ett inköp. Här tas hänsyn till kvalitet, service, logistik, miljö samt pris. En sammanvägning av de ingående komponenterna leder till beslut om vilken leverantör, vara eller tjänst som ska väljas. Under avtalstiden görs kontinuerliga uppföljningar av leverantörens förmåga att uppfylla överenskommelsen.

Inköpsvolymer, Mkr



Miljö och effektivisering

Balder strävar efter att vara en långsiktigt hållbar fastighetsägare på flera sätt. Det kan vara genom att minska energianvändningen, förbättra avfallsåtervinningen, beakta försiktighetsprincipen vid materialval eller kemikaliehantering. Lika viktigt är det att verka för att människor mår bra i våra fastigheter genom att erbjuda en god inomhusmiljö.

Balder berörs av miljölagstiftning inom många områden och arbetar aktivt med att uppfylla kraven för såväl vår nyproduktion som för den löpande förvaltningen. Några av Balders fokusområden är energi, avfallshantering, inomhusklimat och potentiella miljörisker såsom radon, PCB, och asbest.

Balders största miljöpåverkan beror på fastigheternas energianvändning, vilken därför är vår mest prioriterade fråga ur miljösynpunkt men också ur ett ekonomiskt perspektiv.

Stora satsningar har påbörjats för att driftoptimera Balders bestånd. Ett nytt arbetssätt har tagits fram med fokus på inventering, optimering och uppföljning för att öka medvetenheten. En ny driftportal för fastighetsövervakning är under uppbyggnad med driftbilder avseende inomhusklimat, vattentemperaturer, undercentraler, fläktar och energiuppföljning. Det nya arbetssättet kommer att vara både kostnads- och tidsbesparande då reaktionstiden kommer förkortas samt driftportalen ge förvaltningen bättre förutsättningar att arbeta förebyggande med frågan. I samband med större ombyggnationer ska också energieffektiveringsåtgärder som t.ex. fönsterbyten, isolering och nya installationer tas i beaktande. Vid större energibesparande projekt bör miljömärkningen Green Building övervägas.

Miljöpolicy

”Balder förvärvar, utvecklar och förvaltar bostadsfastigheter och kommersiella fastigheter och vill genom sin verksamhet bidra till ett hållbart samhälle. Vi vill påverka och uppmuntra våra medarbetare, kunder och leverantörer till bättre miljöprestationer.”

Balders miljömål:

- Minska energianvändningen och välja hållbara energikällor.
- Verka för miljövänliga transporter.
- Reducera miljöskadliga ämnen och använda resurseffektiva material.
- Reducera avfallsmängder och öka sorteringsgraden. Genom ett systematiskt och förebyggande arbete som är integrerat i verksamheten strävar Balder efter att ständigt förbättra sina miljöprestationer.
- Vi följer gällande miljölagstiftning, myndighetskrav och samhällets miljömål.
- För Balders dotterbolags miljöpolicy och miljömål, se respektive bolags hemsida. För mer information om Balders dotterbolag, se not 26.

För Balders helägda dotterbolag gäller samma miljöpolicy och miljömål som för Fastighets AB Balder. För Sato Oyj, se bolagets hemsida, sato.fi.

Energi- användning

Under de gångna åren har Balder arbetat med att minska energiförbrukning- en i fastigheterna. För att ytterligare skapa medvetenhet har en tävling vid namn Balder Challenge genomförts där både kommersiella fastigheter och bostadsfastigheter utvärderades utifrån ursprunglig energianvändning respektive uppnådd energibesparing, investerings- behov och uppfinningsrikedom. Tanken med tävlingen var att lyfta goda exempel och sprida dem inom organisationen. Ytterligare åtgärder som vidtagits är fönsterbyten, tilläggsisolering av fasad, injustering eller byte av ventilationsag- gregat, byte av belysningsarmaturer m.m.

Ett fåtal av Balders fastigheter har fossila bränslen som spetsbränsle när ordinarie energikälla inte räcker till. Målet är ta fram handlingsplaner för att ersätta de fossila bränslen som används för upp- värmning med miljövänligare alternativ.

Balder har sedan 2009 två vindkrafts- parker, en norr om Falkenberg och en på Öland. De tio vindkraftverken har bidragit med 19 501 MWh förnyelsebar energi vilket motsvarar ca 30 % av Balders elför- brukning, vilket motsvarar hushållsel för ca 7 800 stycken lägenheter.

Avfall

Balders målsättning är att ha en bra avfallshantering i våra fastigheter och att minska mängden avfall som går till deponi samt maximera återvinningen. Balder har under året bytt entreprenör avseende källsortering och inventerat befintlig sortering i fastigheterna för att ta reda på vilka förbättringsåtgärder som kan genomföras i syfta att öka möjlighe- terna för våra kunder att sortera avfall. Då flera av Balders renhållningsbolag i dagsläget inte kan redovisa uppfölj- ningen i kg har Balder satt som mål att minska avfallskostnaderna. Arbetet med att få fram mer detaljerad statistik för uppföljning kommer att fortsätta unde- nästkommande år.

Balder arbetar även med att upp- muntra och underlätta avfallssortering genom att se till att avfallsrummen är rena, ljusa och trygga samt att kärnen är väl uppmärkta och att informationen är tydlig. Specifika siffror gällande Satos avfallsmängder kommer inkluderas i kommande årsrapport. Nedan diagram är exklusiv Satos avfallsmängder då de inte har möjlighet att redovisa dessa värden i dagsläget.

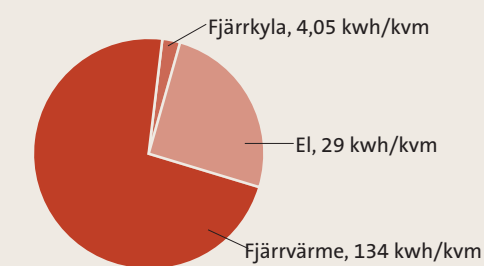
Transporter

Förutom energi är transporter en stor miljöpåverkan för Balder och under året har en ny respolicy tillkommit för att förenkla bokning och val av miljövänliga- re transportmedel. Arbetet med både de interna och extra transporterna kommer att fortsätta framöver. Balders totala utsläpp avseende tjänsteresor under 2017 är 208 g co2/kvm, exklusive Sato då de inte mäter transporternas utsläpp i dagsläget.

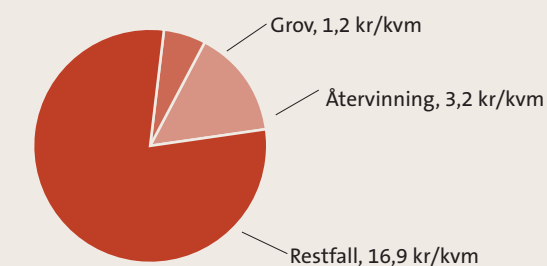
Vatten och avlopp

Tillgång på färskvatten har tidigare inte varit en stor fråga i Sverige men efter de senaste årens torra somrar och minskade grundvattendepåer har frågan fått allt större fokus. Balder använder sig av det kommunala vattensystemet och arbetar med att följa upp och minska vattenför- brukningen. Balder har som mål att mins- ka vattenförbrukningen i stort. Under 2017 användes 1,6 kubikmeter vatten per kvadratmeter.

Förbrukning /energislut kWh/kvm



Avfallsfraktioner, kr/kvm



Hänvisning hållbarhetsrapport 2017

I enhetlighet med ÅRL 6 kap 11§ har Balder upprättat en hållbarhetsrapport i årsredovisningen. Hållbarhetsrapporten finns inkluderad i detta dokument som även innehåller vår lagstadgade Årsredo- visning för 2017.

Samhällsengagemang är en naturlig del av Balders arbete och ett sätt att bidra till en hållbar samhällsutveckling.

För en beskrivning av Balders affärsmo- dell se sidan 3 och 49.

En beskrivning av organisationen, policy och styrning kan läsas på sidorna 41–42. I arbete inför hållbarhetsrappor- ten 2017 har nya policyers arbetats fram och resultatet av dessa kommer att ut- värderas inför hållbarhetsrapporten 2018 utifrån uppsatta mål. På sidan 42 finns även hänvisat vilka riktlinjer Balder utgår från i arbetet med Mänskliga rättigheter. Hållbarhetsaspekterna berör alla delar av strategin och beskrivs på sidorna 49–52.

För övriga nyckeltal inom hållbarhet se sidan 50 och sidan 52.

De hållbarhetsfrågor som är priorite- rade för Balder har tagits fram genom en väsentlighetsanalys. Frågornas priorite- ring valideras kontinuerligt tillsammans med våra intressenter. Intressentdialogen beskrivs på sidan 48.

Förvaltning och utveckling av fastig- heter är, precis som all affärsverksamhet, förenad med risker och dessa måste hanteras ansvarsfullt och kontrollerat. Balder arbetar löpande med att identifie- ra och minska de risker som kan påverka verksamheten. Rätt hanterade kan risker medföra möjligheter och vara värde- skapande. Hållbarhetsriskerna beskrivs under Risker och möjligheter se sidorna 54–57. Hållbarhetsrisker finns inom flera områden så som förvärvsrisker, miljöris- ker, finansiella risker samt interna och externa regulatoriska risker.

Balder gör sin första hållbarhetsredo- visning inspirerad av GRI G4 Core. För mer information om var hållbarhetsrelaterad information finns se GRI-index sidorna 58–59.

Med hjälp av ovanstående sidhänvis- ningar så återfinns en redogörelse om Balders arbete och resultat inom miljö, sociala förhållande och personal, respekt för mänskliga rättigheter samt motver- kande av korruption. Denna information utgör Balders hållbarhetsrapport.

Balder bedriver ingen tillståndspliktig verksamhet enligt Miljöbalken. Däremot föreligger anmälningsplikt för köldme- dier som används för att kyla ner kylda utrymmen samt i värmepumpar och ventilationssystem. Balders hyresgäster kan bedriva tillstånds- eller anmälnings- pliktiga verksamheter.

Revisorns yttrande avseende den lagstadgade hållbarhetsrapporten

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

Uppdrag och ansvarsfördelning

Det är styrelsen som har ansvaret för hållbarhetsrapporten för år 2017 på denna sidan med ovan angivna sidhän- visningar och för att den är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen.

Granskningens inriktning och omfattning
Vår granskning har skett enligt FARs utta- lande RevR 12 Revisorns yttrande om den lagstadgade hållbarhetsrapporten. Detta innebär att vår granskning av hållbarhets- rapporten har en annan inriktning och en väsentligt mindre omfattning jämfört med den inriktning och omfattning som en revision enligt International Standards

on Auditing och god revisionssed i Sverige har. Vi anser att denna granskning ger oss tillräcklig grund för vårt uttalande.

Uttalande

En hållbarhetsrapport har upprättats.

Göteborg den 29 mars 2018

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Bengt Kron

Auktoriserad revisor
Huvudansvarig revisor

Helén Olsson Svärdröm

Auktoriserad revisor

Möjligheter och risker

Förvaltning och utveckling av fastigheter är, precis som all affärsverksamhet, förenad med risker och dessa måste hanteras ansvarsfullt och kontrollerat. Balder arbetar löpande med att indentifiera och minska de risker som kan påverka verksamheten. Rätt hanterade kan risker medföra möjligheter och vara värdeskapande.

Känslighetsanalys

Faktor	Förändring	Resultateffekt före skatt, Mkr
Hyresintäkter	+/-1 %	+/-62
Ekonomisk uthyrningsgrad	+/-1 procentenhet	+/-65
Räntenivå för räntebärande skulder	+1 procentenhet	-270
Fastighetskostnader	+/-1 %	-/+17
Värdeförändringar förvaltningsfastigheter	+/-5 %	+/-4 918

Hyresintäkter, hyresutveckling och uthyrningsgrad

Av Balders kontrakterade hyresintäkter avser 63 % bostäder och 37 % 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 5,3 % av de totala hyresintäkterna och deras genomsnittliga kontraktstid uppgår till 11,9 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 4,3 % 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, genom förvärv, fortsätter att växa. För att begränsa risken för sjunkande hyresintäkter och försämrad uthyrningsgrad strävar Balder efter 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 om 96 %, vilket betyder att vakansen vid årsskiftet uppgick till 271 Mkr och är en möjlighet till potentiella nya uthyrningar. Av tabellen ovan framgår hur resultatet före skatt påverkas av en förändring på +/-1 % på hyresnivån respektive +/-1 procentenhet på den ekonomiska uthyrningsgraden.

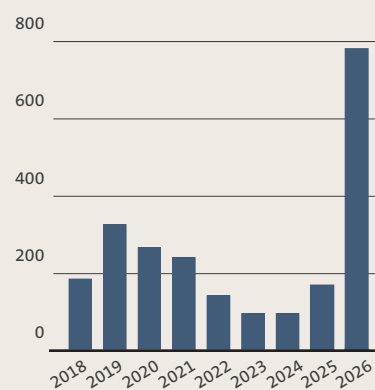
Drifts- och underhållskostnader

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.

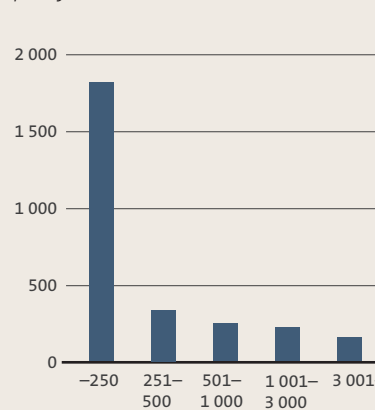
Förfallostruktur

kommersiella avtal, Mkr



Kommersiella kontrakt

per hyresvärde, antal



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 samt 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. 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. Balder har också möjligheten att, i en eventuellt svagare marknad, omvandla projekt avsedda för bostadsrättsmarknaden till hyresrätter.

Då bolaget går in en fas av ökande nyproduktion och tillbyggnation så är det av stor vikt att beakta såväl sociala som

ekologiska aspekter. Vid nyproduktion och förtätning beaktas dessa frågor såväl internt som i dialog med externa parter såsom partners, stadsbyggnadskontor, konsult- och arkitektkontor och entreprenörer. För Balder är det naturligt att sträva efter en bra långsiktig lösning då Balder är en långsiktig fastighetsägare. Alltefter som nya byggnader blir mer energisnåla står byggnationsfasen för en större del av husens totala miljöpåverkan.

Fastigheternas värdeförändring

85 % av värdet på Balders fastighetsbestånd finns i de fyra storstadsregionerna Helsingfors, Stockholm, Göteborg och Öresund. Balders förvaltningsfastigheter redovisas till verkligt värde i balansräkningen och värdeförändringar redovisas i resultaträkningen. Orealiserade värdeförändringar är inte kassaflödespåverkande. Balder genomför i samband med kvartalsrapporter en intern värdering av fastighetsbeståndet. Dessutom värderas delar av fastighetsbeståndet externt och jämförs med den interna värderingen.

Värdet på fastigheterna påverkas av ett antal faktorer, dels fastighetsspecifika såsom uthyrningsgrad, hyresnivå och driftskostnader, dels marknadsspecifika såsom direktavkastningskrav och kalkylräntor. Såväl fastighets- som marknadsspecifika förändringar påverkar värdet på förvaltningsfastigheter, vilket i sin tur inverkar på koncernens finansiella ställning och resultat.

Organisatoriska och operationella utmaningar och risker

Då Balder vuxit, både geografiskt och sett till antal kollegor finns organisatoriska utmaningar. Inte bara att rekrytera nya utan att behålla befintliga kollegor, hitta och dra nytta av koncerngemensamma resurser samt utveckla gemensamma arbetssätt. En annan utmaning med vår kraftiga tillväxt är att få varje kollega att känna sig delaktig i Balders företagskultur. För att motverka arbetsmiljörelaterade risker på arbetsplatsen har Balder utvecklat en ny mall för medarbetarsamtal som löpande ska följas upp.

God intern kontroll, ändamålsenliga administrativa system, kompetensutveck-





ling och god tillgång till pålitliga värderings- och riskmodeller är en god grund för att minska de operationella riskerna och därmed bibehålla den kompetens som finns inom bolaget. Balder arbetar löpande med att övervaka bolagets administrativa säkerhet och kontroll. Som ett led i detta arbete har Balders styrelse beslutat om ett antal policys och uppförandekoder samt inrättat en visselblåsarfunktion, dessa kommer årligen att följas upp.

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. Ändrade skattenivåer och skattelagstiftning, t. ex. förslag om ränteavdragsbegränsningar, nya regler avseende värdeminskingsavdrag, förbud för paketering av fastigheter, möjlighet att utnyttja underskottsavdrag, kan påverka Balders framtida skattekostnad och därigenom påverka 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 långgivarnas krav för att erhålla lån till marknadsmässiga villkor. Finansieringen via lån innebär att Balder är exponerat för finansierings-, ränte- och kreditrisker. Som villkor för finansieringen finns bland annat krav på soliditet, belåningsgrad och räntetäckningsgrad.

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

Ränterisk
Ränterisk definieras som risken 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 ränteswap-avtal 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.

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

De utmaningar som Balder har identifierat kopplat till miljöområdet är farliga ämnen inbyggda i fastigheterna så som t.ex. PCB och asbest, förhöjda radonvärden och transporter till och från fastigheterna. Det befintliga beståndet inventeras löpande och handlingsplaner tas fram för att hantera riskerna i samband med planerade åtgärder eller som egna projekt.

Materialval
Vid val av material vid renoveringar och

projekt är det viktigt, ur miljösynpunkt, att upprätta interna och externa kriterier för granskning och godkännande av alla produkter och material innan de används. Förhöjda radonvärden är en utmaning för hela fastighetsbranschen och även för Balder. De senaste åren har stora delar av beståndet inventerats för radon och handlingsplaner finns för resterande fastigheter. Besiktningar på fastigheter med förhöjda värden kommer att göras löpande och åtgärder planeras utifrån besiktningarna.

Transporter
Både Balders interna transporter och kundernas transporter till och från fastigheterna har en stor miljöpåverkan. Balder har för avsikt att inventera fastigheter-na avseende deras förutsättningar för hållbara transporter. Samtidigt kommer kundernas behov av mer hållbara transportsätt till och från fastigheterna att utvärderas framöver i Balders NKI-undersökningarr. Tillsammans med våra leverantörer ses Balders interna transportlösningar och logistik över så att antalet transporter till fastigheterna minimeras och effektiviseras. På alla lokalkontor installeras videoutrustning för att minimera antalet resor p.g.a. möten och en ny resepolicy har upprättats.

Klimatrisker
Stigande havsnivåer, ökad nederbörd och ökade risker för ras är klimatrisker som uppmärksamats och behöver hanteras i samhällsplaneringen för att minska riskerna för skador på fastigheter och infrastruktur framöver. Kommunerna har idag ansvar för att utreda vilka klimatanpassningar som kan bli aktuella vid nyproduktion och styr detta via detaljplanen. Befintliga fastigheter som kan komma att hamna i riskzonen kommer framöver att behöva riskinventeras och handlingsplaner förberedas. Vid översvämnningar finns det även risk för att skadedjur söker sig in i fastigheter med risk för smittspridning och skadegörelse som följd.

IT och Digitalisering
IT har de senaste åren gjort en transformation från att vara ett verksamhetsstöd i form av ”smör och bröd” till att numera vara en del, i de flesta fall en central del,

i företagens affärsprocesser. Digitalisering är inte längre ett alternativ eller ett ”buzz-word” utan kan nu anses vara ett arbete som kan avgöra ett företags framtid. För fastighetsbranschen handlar det främst om att digitalisera fastigheterna, bygga smarta hem och erbjuda lokalkunderna affärsdrivande digitala tjänster. Processen för detta är relativt enkel att genomföra vid nyproduktion där vi kan bygga in stora delar av den grundläggande arkitekturen, i form av bl.a. fibernät och sensorer, redan från början. Arbetet med att digitalisera en befintlig fastighet är en större utmaning men Balder är rustat för detta. Målsättningen är att ”digitalisera allt som kan digitaliseras”. För att verkställa denna målsättning har bolaget under året tillsatt nya tjänster, med fokus på digitalisering, för att driva dessa frågor framåt.

En annan viktig del i det digitala arbetet är IT-säkerheten som, om den förbises, också kan få stora konsekvenser för bolaget i stort. Balder jobbar med lager-på-lager-principen för att minimera intrångsytan och har de senaste åren infört ett flertal olika perimeterskydd, då en eller två säkerhetsåtgärder sällan räcker till. Förutom beprövade tekniker som brandvägg, antivirus och backupsystem har Balder även kompletterat med sandboxing-system, avancerad epostfiltrering och virtualisering för att säkra den interna IT-miljön.

Från IT-säkerhet till den nya data-skyddsförordningen, GDPR, är steget inte långt. Även här står Balder rustade genom att bolaget, under hösten 2017, har tillsatt projektgrupp med uppgift att kartlägga företagets samtliga IT-system och säkerställa att dessa infrar de krav GDPR ställer och som träder i kraft den 25 maj 2018. Projektgruppen ansvarar också för att alla medarbetare har kännedom om och förståelse för den nya förordningen samt att bolaget förändrar arbetssätt i de fall det är nödvändigt för att uppfylla kraven som GDPR medför.

Fakta och GRI-index

Du har nu fått ta del av Fastighets AB Balders första hållbarhetsredovisning, vilken redovisas i samma dokument som bolagets årsredovisning. Rapporten är inspirerad av GRI Standards. Den övervägande delen av hållbarhetsstatistiken och relevanta policys samt uppförandekod är utarbetade och framtagna för första gången 2017 vilket gör att jämförelser eller uppföljning inte kan redovisas. Detta gäller inte den ekonomiska statistiken som redovisas i rapporten.

GRI-indikator	Rubrik	Sida	Kommentar
Inledning			
102-1	Organisationens namn	2	
102-14	VD & styrelseordförande-ord	7-8	
102-2	Affärsidé, strategi och mål	3	
102-5	Ägarskap och och legalform	9-11	
Utveckling			
102-6	Organisationens geografiska spridning och marknadsfördelning	4-5	
102-7	Organisationens storlek	6, 28, 41-42	
201-1	Direkt ekonomiskt värde genererat och distribuerat	67-85	
Kunder och kollegor			
102-8	Information om anställda	41-43	
102-16	Uppförande kod	41-43	
102-17	Etik	41-43	
102-18	Organisationsstruktur	41	
205-2	Kommunikation och utbildning om anti-korrupsions policys och procedurer	42	Ny policy implementeras under 2018.
405-1	Mångfald i styrelse och bland anställda (Kön, ålder)	42, 106-107	
Balder och samhället			
102-47	Lista med viktiga aspekter som identifierats i rapporteringsprocessen	49	
103-1	Beskrivning av hållbarhetsaspekterna	44-47, 49-53	
103-2	Förvaltningsstrategi för hållbarhetsaspekterna	44-47, 49-53	
102-40	Lista med intressentgrupper engagerade av organisationen	48	
102-42	Identifiering och val av intressenter	48	
102-43	Intressentdialog	48	
102-44	Viktiga frågor och orosmoment lyfta av intressenter		Inga sådana frågor har lyfts under året
102-9	Leverantörskedjan	50	

GRI-indikator	Rubrik	Sida	Kommentar
102-10	Förändringar i organisationen och leverantörskedjan	50	
302-1	Energiförbrukning inom organisationen	52	
302-3	Energiintensitet inom organisationen	52	
303-1	Vattenförbrukning per källa	53	Endast kommunalt vatten används.
305-1	Växthusgasutsläpp	52	Endast transporter
102-11	Försiktighetsprincipen	51	
102-15	Påverkan, risker och möjligheter	54-57	
Fakta och GRI-index			
102-3	Huvudkontorets lokalisering		Göteborg
102-4	Lokalisering av verksamheter	4	
102-12	Externa initiativ som organisationen stödjer	44-47	
102-45	Enheter som ingår i koncernredovisningen	94, 108-113	Majoritetsägda bolag är inkluderade i rapporteringen
102-48	Ändringar i information från tidigare rapporteringar och varför		Balders första hållbarhetsrapport och ändringar har gjorts utifrån ändringar i kravbild.
102-49	Ändringar i rapporteringen så som rapporteringsperiod, områden och begränsningar		Balders första hållbarhetsrapport och ändringar har gjorts utifrån ändringar i kravbild.
102-50	Rapporteringsperiod		Kalenderår
102-51	Datum för senaste rapporten om möjligt		Balders första Hållbarhetsrapport
102-52	Rapporteringscykel		Årlig
102-53	Kontaktpunkt för frågor angående rapporten		Magnus Björndahl, Ekonomidirektör
102-54	Påstående om att rapportera enligt GRI standarder		Rapporten är inspirerad av GRI Standards
102-55	GRI-innehållsindex	58-59	
103-3	Utvärdering av förvaltningsstrategin		Balders första hållbarhetsredovisning, första utvärderingen görs 2018.
307-1	Bristande efterlevnad av miljölagstiftning och krav		Inga signifikanta straffavgifter har utdelats under året.
406-1	Incidenter med diskriminering och åtgärder vidtagna		Inga incidenter har rapporterats under året.
419-1	Bristande efterlevnad med lagar och krav inom det sociala och ekonomiska området		Inga signifikanta straffavgifter har utdelats under året



Nu har du nått slutet på årsredovisningens första del.

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.

Mkr	31 dec 2017	31 dec 2016
Tillgångar		
Förvaltningsfastigheter	98 360	86 177
Övriga materiella anläggningstillgångar	107	136
Andelar i intressebolag ^{1,2)}	6 707	6 673
Fordringar	1 508	1 357
Likvida medel och finansiella placeringar	1 585	1 592
Summa tillgångar	108 268	95 935
Eget kapital och skulder		
Eget kapital ³⁾	39 725	36 791
Uppskjuten skatteskuld	7 041	5 808
Räntebärande skulder	58 384	49 580
—varav Hybridkapital ⁴⁾	3 447	—
Derivat	922	1 547
Övriga skulder	2 196	2 209
Summa eget kapital och skulder	108 268	95 935
1) Inklusive Balders marknadsvärde av Collector AB (publ) Collectors börskurs (kr)	3 677 81,25	4 661 103,00
2) Inklusive Balders marknadsvärde av Brinova Fastigheter AB (publ) Brinovas börskurs (kr)	220 11,95	282 15,30
3) Varav innehav utan bestämmande inflytande	6 422	5 540
4) 50 % av Hybridkapital betraktas av ratinginstitutet som eget kapital och minskar därmed räntebärande skulder vid beräkning av skuldsättningsgrad och beläningsgrad	1 724	—

Koncernens rapport över förändringar i eget kapital

Mkr	31 dec 2017	31 dec 2016
Ingående eget kapital	36 791	29 325
Årets totalresultat	7 791	6 507
Utdelning till preferensaktieägarna	—50	—200
Inlösen av preferenskapital	—3 500	—
Nyemission, efter emissionskostnader	—	1 780
Transaktioner med innehavare utan bestämmande inflytande	—8	—107
Utdelning till innehavare utan bestämmande inflytande	—	—107
Innehav utan bestämmande inflytande som uppkommit vid förvärv av dotterföretag	6	—
Innehav utan bestämmande inflytande som uppkommit vid nyemission i dotterföretag	—	554
Årets förändring av noterade intressebolag till marknadsvärde	—1 304	—962
Utgående eget kapital	39 725	36 791

Siffrorna bakom Balder

Ekonomisk redovisning
62 Förvaltningsberättelse

Koncernens rapport över
67 Totalresultat
68 Finansiell ställning
69 Förändringar i eget kapital
70 Kassaflödesanalys

Moderbolaget
71 Resultaträkning
72 Balansräkning
73 Förändringar i eget kapital
74 Kassaflödesanalys

75 Noter
97 Revisionsberättelse

Förvaltningsberättelse

Styrelsen och verkställande direktören för Fastighets AB Balder (publ), organisationsnummer 556525-6905, avger härmed redovisning för koncernen och moderbolaget för räkenskapsåret 2017. Fastighets AB Balder är noterat på Nasdaq Stockholm, Large Cap. Jämförelser angivna inom parantes 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 50 %. Utfall för 2017 var 35,5 % (36,1), 4,3 gånger (3,7) samt 51,8 % (51,8). Inkluderas de noterade intressebolagen till marknadsvärde uppgick soliditeten till 36,7 % (38,3) och belåningsgraden till 50,9 % (50,0).

Personal och organisation

Balders affärsområden utgörs av regionerna Helsingfors, Stockholm, Göteborg, Öresund, Öst och Norr. 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 kommandit-

bolag. Balders operativa organisation stöds av en central ekonomi-, fastighets- och finansfunktion. Sammantaget hade koncernen den 31 december 610 anställda (546), varav 277 kvinnor (255). 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 2018.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Finansiering

Balder har under året totalt emitterat 1 850 MEUR på den europeiska obligationsmarknaden.

Förvärv

Under året har totalt 42 fastigheter förvärvats till ett fastighetsvärde om 4 936 Mkr. De värdemässigt största förvärven under året är Balders köp av fyra hotellfastigheter i Köpenhamns centrum, en hotellfastighet i Helsingfors och handelsfastigheten 421 i Göteborg.

Försäljningar

Balder har under ett antal år haft som strategi att sälja fastigheter på orter där Balder inte kan uppnå en tillräckligt stor förvaltningsenhet. Under året har samtliga fastigheter i Tranås, Falköping, Arboga och Köping avyttrats. Balder har under året sålt totalt 114 fastigheter till ett fastighetsvärde om 3 008 Mkr inklusive försäljningar som skett i dotterbolaget

Sato Oyj. De försäljningar som genomförts har genererat en vinst om 184 Mkr, motsvarande 6 % över redovisat värde.

Övrigt

Under året genomfördes inlösen av samtliga 10 000 000 utestående preferensaktier. Inlösen genomfördes till ett belopp om 350 kr per preferensaktie och innebar en minskning av bolagets aktiekapital med 10 000 000 kr.

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 1 148 förvaltningsfastigheter (1 220) med en uthyrningsbar yta om 3 739 tkvm (3 806) till ett redovisat värde om 98,4 Mdkr (86,2), inklusive projektfastigheter. Under året har 42 förvaltningsfastigheter (116) med en uthyrningsbar yta om 175 tkvm (505) förvärvats för 4 936 Mkr (11 342). Under året har 114 fastigheter (71) sålts med en total uthyrningsbar yta om 248 tkvm (132) för 3 008 Mkr (1 990), vilket genererade ett resultat om 184 Mkr (85). Balder kommer under 2018 att fortsätta arbetet med att koncentrera fastighetsbeståndet.

Vid fördelning av redovisat värde per region uppgick Helsingfors andel till 29 % (30), Stockholms till 19 % (19), Göteborgs 21 % (20), Öresunds 16 % (13), Östs 12 % (13) och Norrs 3 % (4). Av redovisat värde avser 41 % (39) kommersiella fastigheter och 59 % (61) bostäder.

Förvaltningsresultat

Årets förvaltningsresultat uppgick till 3 284 Mkr (2 653), varav effekt av förändrade valutakurser uppgick till 22 Mkr. Förvaltningsresultatet hänförligt till moderbolagets aktieägare ökade med 24 % och uppgick till 2 804 Mkr (2 265), vilket motsvarar 14,74 kr per stamaktie (11,89). I förvaltningsresultatet ingår intressebolag med 583 Mkr (419), vilket i resultaträkningen inkluderats i andel i resultat från intressebolag.

Resultat efter skatt

Årets resultat efter skatt uppgick till 7 769 Mkr (6 093). Resultat efter skatt hänförligt till moderbolagets aktieägare uppgick till 7 118 Mkr (5 474), motsvarande 38,71 kr per stamaktie (30,38). Resultatet före skatt har påverkats av realiserade värdeförändringar avseende fastigheter med 184 Mkr (85), orealiserade värdeförändringar avseende fastigheter med 5 151 Mkr (4 847), värdeförändringar avseende vindkraftverk –36 Mkr (–), värdeförändringar avseende räntederivat med 144 Mkr (–114) samt resultat från andelar i intressebolag om 1 010 Mkr (590).

Hyresintäkter

Hyresintäkterna ökade med 10 % till 5 915 Mkr (5 373), varav effekten av förändrade valutakurser uppgick till 52 Mkr. Ökningen beror främst på ett förändrat fastighetsbestånd. Kontraktsportföljen bedöms per 31 december ha ett hyresvärde på helårsbasis om 6 511 Mkr (6 089). Den genomsnittliga hyresnivån för hela fastighetsbeståndet uppgick till 1 724 kr/kvm (1 583) exklusive projektfastigheter. Hyresintäkterna uppvisar stor riskspridning avseende kunder, branscher och lägen. Den ekonomiska uthyrningsgraden uppgick per bokslutsdagen till 96 % (95). Det totala hyresvärdet för outhyrda ytor uppgick den 31 december till 271 Mkr (289) på årsbasis.

Fastighetskostnader

Fastighetskostnaderna uppgick till 1 695 Mkr (1 693) under året, varav effekten av förändrade valutakurser uppgick till 16 Mkr. Driftsöverskottet har ökat med 15 % till 4 220 Mkr

(3 679), vilket innebär en överskottsgrad om 71 % (68). 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.

Förvaltnings- och administrationskostnader

Förvaltnings- och administrationskostnaderna uppgick under året till 543 Mkr (488), varav effekten av förändrade valutakurser uppgick till 6 Mkr.

Finansnetto och värdeförändringar derivat

Finansnettot, exklusive värdeförändringar derivat, uppgick till –984 Mkr (–973), varav effekten av förändrade valutakurser uppgick till –9 Mkr. Värdeförändringar på räntederivat uppgick till 144 Mkr (–114). Årets positiva värdeförändring beror på att räntenivån har ökat vilket innebär att skillnaden till räntederivatens kontrakterade räntenivå har minskat. 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 922 Mkr (1 547). Undervärdet på derivaten kommer under återstående löptid att lösas upp och redovisas som en intäkt. Det innebär att Balder har en reserv om 922 Mkr som i sin helhet kommer att återföras till eget kapital, justerat med uppskjuten skatt via resultaträkningen, i takt med att derivaten löper ut. Genomsnittlig ränta var på bokslutsdagen 1,8 % (2,1) och för året 1,9 % (2,2).

Värdeförändringar förvaltningsfastigheter

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 löpande externvärdera delar av beståndet och inhämta second opinions på interna värderingar. Under året har externa värderingar eller second opinions inhämtats för 43 % (40) av fastigheterna inklusive Satos fastighetsbestånd, motsvarande 42,3 Mdkr. Skillnaden mellan de externa värderingarna och de interna värderingarna var mindre än 1 %. Avvikelserna mellan externa och interna värderingar har historiskt varit obetydliga.

Per den 31 december uppgick Balders genomsnittliga direktavkastningskrav till 5,0 % (5,3) exklusive projekt- och exploateringsfastigheter. Årets värdeför-

ändring är hänförlig till förbättrat driftsöverskott och något lägre avkastningskrav.

Den 31 december uppgick fastigheter-
nas redovisade värde, enligt den individu-
ella interna värderingen, till 98 360 Mkr
(86 177), vilket innebär en orealiserad
värdeförändring om 5 151 Mkr (4 847).

Värdeförändringar vindkraftverk

Vindkraftverken förvärvades i en tid då
prisbilden på elmarknaden var högre än
rådande marknad. Årets resultat har belas-
tats med en värdeförändring om
–36 Mkr (–) utöver avskrivningar enligt
plan, varefter bokfört värde uppgår till
20 Mkr (63).

Skatt

Balders skattekostnad uppgick till
–1 386 Mkr (–1 550), varav –221 Mkr
(–226) är aktuell skattekostnad för året,
vilket framförallt är hänförligt till konsoli-
deringen av Sato Oyj, samt en uppskjuten
skattekostnad om –1 164 Mkr (–1 325).
Årets uppskjutna skattekostnad har
påverkats positivt av gjorda fastighets-
försäljningar som har skett i bolagsform.
Tidigare skuldförd uppskjuten skatt har
återförts. Aktuell skattekostnad hänförlig
till moderbolagets aktieägare uppgick
till –113 Mkr (–135).

Aktuell skatt och uppskjuten skatt har
beräknats utifrån gällande skattesats
för 2017. 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 underskottsav-
drag. För de få dotterbolag där skattemäs-
siga 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 temporä-
ra skillnader som uppstår efter förvärv-
stidpunkten. Koncernens uppskjutna
skatteskuld har beräknats som värdet av
nettot av skattemässiga underskott och
den temporära skillnaden mellan redovi-
sade och skattemässiga värden avseende
fastigheter och räntederivat. Uppskjuten
skatteskuld uppgick till 7 041 Mkr (5 808).
För mer detaljerad information se not

11, Inkomstskatt.

Ändrade skattenivåer och skattelag-
stiftning, t ex förslag om rän-
teavdrags-
begränsningar, nya regler avseende
värdeminskingsavdrag och förbud för
paketering av fastigheter kan påverka
Balders framtida skattekostnad.

Kassaflöde och finansiell ställning

Balders tillgångar den 31 december upp-
gick till 106 260 Mkr (92 623). Dessa har
finansierats dels med eget kapital om
37 718 Mkr (33 479), dels med skulder om
68 542 Mkr (59 144), varav 58 384 Mkr
(49 580) är räntebärande.

Kassaflödet från den löpande verksam-
heten före förändring av rörelsekapital
uppgick till 2 508 Mkr (2 135). Investe-
ringsverksamheten har belastat kassaflö-
det med –6 215 Mkr (–8 401).

Årets förvärv av fastigheter –4 936 Mkr
(–7 648), investeringar i befintliga fast-
igheter och projekt –3 718 Mkr (–1 843),
investeringar i materiella anläggningstill-
gångar, finansiella placeringar, intres-
sebolag och transaktioner med innehav
utan bestämmande inflytande –531 Mkr
(–785), inlösen av preferenskapital
–3 500 Mkr (–), betald utdelning prefe-
rensaktier om –150 Mkr (–200), utbetald
utdelning till innehav utan bestämmande
inflytande om 0 Mkr (–107) samt realise-
rade värdeförändringar derivat –417 Mkr
(–) summerar till –13 252 Mkr (–10 583).

Dessa har finansierats genom kassaflö-
det från den löpande verksamheten
2 490 Mkr (2 891), genom försäljningar av
fastigheter 2 830 Mkr (1 651), finansiella
placeringar 7 Mkr (225), intressebolag
120 Mkr (–), nyemission 0 Mkr (682), ny-
emission i dotterföretaget Sato Oyj 0 Mkr
(420), utbetald utdelning från intresse-
bolag 13 Mkr (–) samt en nettoupplåning
om 7 786 Mkr (5 382), vilket summerar till
13 246 Mkr (11 250). Totalt uppgår årets
kassaflöde till –6 Mkr (667).

Likviditet

Utöver outnyttjade kreditfaciliteter om
5 940 Mkr (4 827) uppgick koncernens
likvida medel, finansiella placeringar och
outnyttjad checkkredit per den 31 decem-
ber till 1 935 Mkr (1 942).

Eget kapital

Det egna kapitalet uppgick den 31 decem-

ber till 37 718 Mkr (33 479) varav innehav
utan bestämmande inflytande uppgick till
6 422 Mkr (5 540), motsvarande 173,86 kr
per stamaktie (139,23). Soliditeten uppgick
till 35,5 % (36,1). Inkluderas de noterade in-
tressebolagen till marknadsvärde uppgick
soliditeten till 36,7 % (38,3) och eget kapi-
tal per stamaktie till 185,02 kr (157,63).

Räntebärande skulder

Koncernens räntebärande skulder upp-
gick per 31 december till 58 384 Mkr
(49 580). Andelen lån med ränteförfall
under kommande tolv månadersperiod
uppgick till 36 % (52) och den genom-
snittliga kreditbindningstiden uppgick
till 5,5 år (4,2). Derivatavtal har tecknats
för att begränsa påverkan av en högre
marknadsränta.

Nämnda derivat redovisas löpande
till verkligt värde i balansräkningen med
värdeförändringar redovisade i resulta-
träkningen. Värdeförändringar under året
uppgick till 144 Mkr (–114). Räntebärande
skulder beskrivs närmare i not 21, Finan-
siella risker och finanspolicyer.

Rating

Balder har investment grade ratings från
kreditvärderingsinstitutet Moody's och
S&P om Baa3 med positive outlook och
BBB med stable outlook. Ratingen från
Moody's erhöles under 2016 och utsikten
för denna ändrades till positiv under 2017.
Ratingen från S&P erhöles under 2017.
Genom ratings från Moody's och S&P
kan Balder fortsätta att utnyttja den eu-
ropeiska kapitalmarknaden, erhålla lång
kapitalbindning, bredda fundingbasen
och därmed långsiktigt säkra kapital för
fortsatt tillväxt. Kreditrating från kredit-
värderingsinstitutet har stor påverkan på
Balders finansieringskostnad varför det är
viktigt att upprätthålla investment grade
rating.

Investeringar

Fastighetsinvesteringarna uppgick under
året till 8 654 Mkr (13 185), varav
4 936 Mkr (11 342) avser förvärv och
3 718 Mkr (1 843) avser investeringar i
befintliga fastigheter och projekt. Största
delen av årets förvärv av fastigheter
avser förvärven av de fyra hotellfastig-
heterna i Köpenhamn, hotellfastigheten
i Helsingfors och handelsfastigheten 421

i Göteborg. Av de totala förändringarna
i fastighetsbeståndet avser 1 291 Mkr
(3 603) Helsingfors, 1 256 Mkr (1 280)
Stockholm, 2 136 Mkr (3 274) Göteborg,
2 864 Mkr (2 210) Öresund, 1 002 Mkr
(2 061) Öst och 106 Mkr (758) Norr.

Intressebolag

Balder äger 50 % av ett antal fastighets-
bolag där Balder sköter förvaltning och
administration, för vidare information se
not 15, Andelar i intressebolag.
Under året har Balder etablerat samarbete
med tre nya samarbetspartners. Balder
äger numera 56 % av aktierna i Serena Pro-
perties AB, 20 % av SHH Bostad AB samt
25 % i Rosengård Fastighets AB.
Utöver de hälftenägda intressebolagen
samt ovan nämnda nytilkomna bolag
äger Balder 44,1 % (44,1) i Collector AB
(publ), 31 % (31) av Tornet Bostadspro-
duktion AB, 25,5 % (25,5) av Brinova Fast-
igheter AB (publ) och 49 % (49) av Sjaelsö
Management ApS.

Balders intressebolag Brinova Fastigheter
AB och Collector AB är börsnoterade. För
att tydliggöra dessa två intressebolags
värde i Balder, redovisas även koncernens
rapport över finansiell ställning inklusive
noterade intressebolag till marknadsvär-
de, se sidan 61.

På sidorna 24-25 redovisas Balders
andel av hälftenägda fastighetsförvalt-
ande intressebolags balansräkningar och
fastighetsbestånd, uppställda enligt IFRS
redovisningsprinciper.

Intressebolagen äger totalt 118 förvalt-
ningsfastigheter (81) och 4 projektfastig-
heter (5). Balders andel av fastighetsbe-
ståndets uthyrningsbara yta uppgår till
ca 382 tkvm (219) med ett hyresvärde om
498 Mkr (333). Den ekonomiska uthyr-
ningsgraden uppgick till 96 % (97).

Moderbolaget

Moderbolagets verksamhet består i
huvudsak av att utföra koncerngemen-
samma tjänster. Balder har centraliserat
koncernens kreditförsörjning, riskhante-
ring och cash management genom att
moderbolaget innehar funktionen som
internbank. Omsättningen i moderbo-
laget uppgick för året till 252 Mkr (209),
varav koncerninterna tjänster utgjorde
186 Mkr (174) och resterande del huvud-
sakligen avser förvaltningsuppdrag för

intressebolag.

Årets resultat efter skatt uppgick till
1 234 Mkr (1 311). Utdelning från dotter-
bolag ingick med 909 Mkr (1 430), övrigt
finansnetto uppgick till 350 Mkr (579)
varav valutakursdifferenser uppgick till
–565 Mkr (1), värdeförändringar avseende
räntederivat uppgick till 133 Mkr (–151)
och lämnade koncernbidrag uppgick till
–41 Mkr (–568). Redovisade valutakurs-
differenser avser i huvudsak omräkning
av årets nyupplåning av euroobligationer,
som ur ett koncernperspektiv används för
säkring av nettoinvesteringar i euro och
danska kronor.

Moderbolagets finansiella placeringar
och likvida medel, inklusive outnyttjade
checkkrediter, uppgick den 31 decem-
ber till 1 502 Mkr (1 444). Fordringar på
koncernbolag uppgick per bokslutsdagen
till 36 790 Mkr (24 629) och räntebärande
skulder till 28 774 Mkr (13 170), ökningen
härleds framförallt till nyupplåning av
euroobligationer som använts för att lösa
säkerställda lån.

Möjligheter och risker

Balders verksamhet, finansiella ställning
och resultat kan komma att påverkas av ett
antal riskfaktorer. Se även sidorna 54-57.

Hyror och kunder

Balders intäkter påverkas av fastigheter-
nas uthyrningsgrad, möjligheten att ta ut
marknadsmässiga hyror samt kundernas
betalningsförmåga. Uthyrningsgrad
och hyresnivåer styrs till stor del av den
allmänna och den regionala konjunktur-
utvecklingen. 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 hy-
resintäkter och försämrad uthyrningsgrad
eftersträvar Balder långsiktiga relationer
med bolagets befintliga kunder. Balders
fördelning mellan kommersiella fastigheter
och bostadsfastigheter samt den geogra-
fiska spridningen i beståndet medför att
risken avseende hyresintäkterna är låg.

Vid årsskiftet hade Balder en ekonomisk
uthyrningsgrad om 96 % (95). Balders tio
största kontrakt svarade för 5,3 % (5,6)
av de totala hyresintäkterna och deras
genomsnittliga kontraktstid uppgick till
11,9 år (11,8). Det finns inget enskilt

kontrakt som stod för mer än 0,8 % (0,8)
av Balders totala hyresintäkter och ingen
enskild kund stod för mer än 4,3 % (4,0) av
de totala hyresintäkterna. Genomsnittlig
kontraktstid i den totala kommersiella
portföljen uppgick till 7,4 år (7,1).

En förändring på +/- 1 % på hyres-
intäkterna påverkar resultat före skatt
med +/- 62 Mkr.

Skuldförvaltning och riskhantering

Balders största finansiella risk är avsak-
nad av finansiering. För att begränsa
refinansieringsrisken arbetar Balder kon-
tinuerligt med att omförhandla lån och
diversifiera förfallostrukturen av lånen.
Det arbetet säkerställer samtidigt att en
konkurrenskraftig långsiktig finansiering
vidmakthålls. Balders genomsnittliga
kreditbindning uppgick till 5,5 år (4,2).

Ränterisk uppkommer genom att
svängningar i marknadsräntan påverkar
resultat och kassaflöde. Högre marknads-
ränta innebär högre räntekostnad men
den sammanfaller också ofta med högre
inflation och ekonomisk tillväxt. Det
medför att ökade räntekostnader delvis
kompenseras av såväl minskade vakans-
grader 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 mar-
kant vid en ökad marknadsränta.

Vid en omedelbar ökning av marknads-
räntan med en procentenhet och anta-
gande om oförändrad låne- och derivat-
portfölj skulle räntekostnaderna öka med
270 Mkr. Av Balders totala lånestock vid
årsskiftet har 64 % (48) en räntebindning
som överstiger ett år.

Valutarisk

Innehaven i Finland, Danmark och Norge
medför en valutaposition. För mer infor-
mation se not 21, Finansiella risker och
finanspolicyer.

Fastighetskostnader

I fastighetskostnader ingår direkta
kostnader såsom kostnader för drift,
media, underhåll, tomträttsavgäld och
fastighetsskatt. Varje region ansvarar för
att fastighetsbeståndet är väl underhål-
let 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 lösningar, 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 +/-4 918 Mkr vid en värdeförändring av förvaltningsfastigheterna med +/-5 %. Soliditeten skulle vid en positiv värdeförändring uppgå till 37,4 % och vid en negativ värdeförändring uppgå till 33,4 %.

Hållbarhetsrapport enligt ÅRL

I enlighet med ÅRL 6 kap 11§ har Fastighets AB Balder valt att upprätta hållbarhetsrapporten som en från årsredovisningen avskild rapport. Hållbarhetsrapportens omfattning framgår på sidan 53 i det här dokumentet.

Flerårsöversikt

Se sidan 6.

Aktien och ägarna

Efter beslut på extra bolagsstämma den 25 september genomfördes inlösen av samtliga 10 000 000 utestående preferensaktier den 12 oktober. Inlösen

genomfördes till ett belopp om 350 kr per preferensaktie och innebär en minskning av bolagets aktiekapital med 10 000 000 kr. Efter inlösen av preferensaktierna och per den 31 december uppgick aktiekapitalet till 180 000 000 kr fördelat på 180 000 000 aktier. Varje aktie har ett kvotvärde om 1 kr, varav 11 229 432 av serie A, 168 770 568 av serie B. Varje aktie av serie A berättigar till en röst och varje aktie av serie B berättigar till en tiondels röst.

Största ägare är Erik Selin med bolag med 49,9 % av rösterna och Arvid Svensson Invest AB med 15,2 % 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 aktien att vara låg eller helt utebli.

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 genomförd 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. För bolagsstyrningsrapporten se sidorna 100-104.

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	8 223 021 874
Årets resultat	1 233 991 576
Summa ¹⁾	9 457 013 451

1) Se förändring i moderbolagets eget kapital, sidan 73.

Styrelsen föreslår att beloppet disponeras enligt följande:

I ny räkning balanseras	9 457 013 451
Summa	9 457 013 451

Finansiella rapporter

Koncernens rapport över totalresultat

Mkr	Not	2017	2016
Hyresintäkter	2, 3	5 915	5 373
Fastighetskostnader	3, 6, 7, 8	–1 695	–1 693
Driftsöverskott		4 220	3 679
Förvaltnings- och administrationskostnader	5, 6	–543	–488
Andel i resultat från intressebolag	15	1 010	590
– varav förvaltningsresultat		583	419
– varav värdeförändringar		675	343
– varav skatt		–248	–172
Övriga intäkter/kostnader		8	17
<i>Finansiella poster</i>			
Finansiella intäkter	9	135	104
Finansiella kostnader	10	–1 119	–1 077
Finansnetto		–984	–973
Resultat inklusive värdeförändringar och skatt i intressebolag		3 711	2 825
– varav Förvaltningsresultat	3, 4, 5, 6, 7	3 284	2 653
<i>Värdeförändringar</i>			
Värdeförändringar förvaltningsfastigheter, realiserade	13	184	85
Värdeförändringar förvaltningsfastigheter, orealiserade	13	5 115	4 847
Värdeförändringar derivat	21	144	–114
Värdeförändringar totalt		5 443	4 819
Resultat före skatt		9 154	7 643
Inkomstskatt	11	–1 386	–1 550
Årets resultat		7 769	6 093
<i>Årets resultat hänförligt till</i>			
Moderbolagets aktieägare		7 118	5 474
Innehav utan bestämmande inflytande		650	619
		7 769	6 093
Övrigt totalresultat – poster som kan komma att omklassificeras till resultaträkningen			
Omräkningsdifferens avseende utlandsverksamhet		–103	438
Kassaflödessäkringar efter skatt		121	–26
Andel av övrigt totalresultat i intressebolag		4	2
Årets totalresultat		7 791	6 507
<i>Årets totalresultat hänförligt till</i>			
Moderbolagets aktieägare		6 906	5 685
Innehav utan bestämmande inflytande		885	823
		7 791	6 507
Förvaltningsresultat		3 284	2 653
Avgår innehav utan bestämmande inflytandes andel av förvaltningsresultat		–480	–388
Förvaltningsresultat hänförligt till moderbolagets aktieägare		2 804	2 265
Förvaltningsresultat per stamaktie, kr ¹⁾		14,74	11,89
Resultat efter skatt per stamaktie, kr ¹⁾	12	38,71	30,38

1) Reducerat med preferensaktieutdelning för perioden.
Någon utspädningseffekt föreligger ej då inga potentiella aktier förekommer.

Koncernens rapport över finansiell ställning

Mkr	Not	31 dec 2017	31 dec 2016
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	13, 24	98 360	86 177
Övriga materiella anläggningstillgångar	14	107	136
Andelar i intressebolag	15	4 699	3 362
Andra långfristiga fordringar	17	949	908
Summa anläggningstillgångar		104 116	90 583
Omsättningstillgångar			
Kundfordringar	16	158	150
Övriga fordringar		159	146
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	18	241	153
Finansiella placeringar	19	305	305
Likvida medel	25	1 281	1 287
Summa omsättningstillgångar		2 144	2 041
Summa tillgångar		106 260	92 623
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
Aktiekapital	20	180	190
Övrigt tillskjutet kapital		7 806	7 806
Omräkningsdifferenser		–59	218
Reserver		51	–14
Balanserade vinstmedel inklusive årets resultat		23 318	19 739
Eget kapital hänförligt till moderföretagets aktieägare		31 295	27 939
Innehav utan bestämmande inflytande		6 422	5 540
Summa eget kapital		37 718	33 479
Avsättningar			
Uppskjuten skatteskuld	11	7 041	5 808
Summa avsättningar		7 041	5 808
Skulder			
Långfristiga skulder			
Långfristiga räntebärande skulder ^{1, 2)}	21	49 453	33 267
Övriga långfristiga skulder		241	176
Derivat	21	890	1 453
Summa långfristiga skulder		50 584	34 896
Kortfristiga skulder			
Kortfristiga räntebärande skulder ¹⁾	21	8 930	16 314
Leverantörsskulder		254	267
Derivat	21	32	94
Övriga skulder		274	636
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	23	1 427	1 130
Summa kortfristiga skulder		10 918	18 441
Summa skulder		68 542	59 144
Summa eget kapital och skulder		106 260	92 623

1) Räntebärande skulder är i huvudsak formellt kortfristiga men till sin karaktär långfristiga, då de löpande förlängs. Som kortfristiga räntebärande skulder redovisas de räntebärande skulder som formellt sett förfaller inom ett år samt ett års avtalad amortering.
2) I raden långfristiga räntebärande skulder ingår Hybridkapital om 3 447 Mkr (–). 50 % av Hybridkapitalet, eller motsvarande 1 724 Mkr (–) betraktas av ratinginstituten som eget kapital och minskar därmed räntebärande skulder vid beräkning av skuldsättningsgrad och belåningsgrad.

Koncernens rapport över förändringar i eget kapital

Mkr	Hänförligt till moderbolagets aktieägare							Totalt eget kapital
	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Reserver	Omräkningsdifferenser	Balanserade vinstmedel inkl årets resultat	Summa	Innehav utan bestämmande inflytande	
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
Ingående eget kapital 2017-01-01	190	7 806	–14	218	19 739	27 939	5 540	33 479
Årets resultat					7 118	7 118	650	7 769
Övrigt totalresultat			65	–277		–212	234	22
Summa totalresultat	–	–	65	–277	7 118	6 906	885	7 791
Transaktioner med innehavare utan bestämmande inflytande							–8	–8
Innehav utan bestämmande inflytande som uppkommit vid förvärv av dotterföretag							6	6
Inlösen av preferenskapital	–10				–3 490	–3 500		–3 500
Utdelning till preferensaktieägarna					–50	–50		–50
Summa transaktioner med bolagets ägare	–10	–	–	–	–3 540	–3 550	–2	–3 552
Utgående eget kapital 2017-12-31 ¹⁾	180	7 806	51	–59	23 318	31 295	6 422	37 718

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

Koncernens rapport över kassaflöden

Mkr	Not	2017	2016
Den löpande verksamheten			
Driftsöverskott		4 220	3 679
Övriga intäkter/kostnader		8	17
Förvaltnings- och administrationskostnader		−543	−488
Återläggning av avskrivningar		19	26
Erhållen ränta	25	114	62
Betald ränta	25	−1 075	−1 001
Betald skatt		−235	−160
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		2 508	2 135
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital			
Förändring rörelsefordringar		−86	176
Förändring rörelseskulder		69	580
Kassaflöde från den löpande verksamheten		2 490	2 891
Investeringsverksamheten			
Förvärv av fastigheter		−4 936	−7 648
Förvärv/Försäljning av materiella anläggningstillgångar		−27	−41
Förvärv av finansiella placeringar		−41	−145
Förvärv av aktier i intressebolag		−456	−493
Investering i befintliga fastigheter och projekt		−3 718	−1 843
Transaktioner med innehav utan bestämmande inflytande		−8	−107
Försäljning av fastigheter		2 830	1 651
Försäljning av finansiella placeringar		7	225
Försäljning av aktier i intressebolag		120	−
Utbetald utdelning från intressebolag		13	−
Kassaflöde från investeringsverksamheten		−6 215	−8 401
Finansieringsverksamheten			
	25		
Nyemission, efter emissionskostnader		−	682
Nyemission i dotterföretag, innehav utan bestämmande inflytandes del i nyemissionen i Sato Oyj		−	420
Utbetald utdelning preferensaktier		−150	−200
Inlösen av preferenskapital		−3 500	−
Utbetald utdelning till innehav utan bestämmande inflytande		−	−107
Värdeförändring derivat realiserade		−417	−
Upptagna lån		24 896	10 783
Amortering/Lösen av lån		−17 110	−5 365
Förändring checkräkningskredit		−	−36
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		3 719	6 177
Årets kassaflöde			
Likvida medel vid årets början		1 287	620
Likvida medel vid årets slut	25	1 281	1 287
Likvida medel			
Likvida medel		1 281	1 287
Outnyttjade checkkrediter	22	350	350
Outnyttjade kreditfaciliteter		5 940	4 827
Finansiella placeringar	19	305	305
Tillgänglig likviditet inklusive bekräftade lånelöften		7 875	6 769

Resultaträkning för moderbolaget

Mkr	Not	2017	2016
Nettoomsättning	2	252	209
Administrationskostnader		−278	−224
Rörelseresultat	4, 5	−26	−14
Resultat från finansiella poster			
Utdelning från dotterbolag		909	1 430
Ränteintäkter och liknande resultatposter	9	1 700	1 277
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	−1 350	−698
− varav valutakursdifferenser		−565	1
Värdeförändringar derivat	21	133	−151
Resultat före bokslutsdispositioner och skatt		1 367	1 843
Bokslutsdispositioner			
Lämnade koncernbidrag		−41	−568
Resultat före skatt		1 326	1 275
Inkomstskatt			
	11	−92	36
Årets resultat/totalresultat ¹⁾		1 234	1 311

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

Balansräkning för moderbolaget

Mkr	Not	31 dec 2017	31 dec 2016
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar	14	9	25
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i koncernbolag	26, 24	3 345	3 346
Andelar i intressebolag	15, 24	1 240	787
Andra långfristiga fordringar	17	798	773
Fordringar på koncernbolag	27	36 790	24 629
Summa finansiella anläggningstillgångar		42 174	29 536
Uppskjuten skattefordran	11	88	180
Summa anläggningstillgångar		42 271	29 741
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		38	8
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	18	160	8
Summa kortfristiga fordringar		199	16
Finansiella placeringar	19	197	203
Likvida medel	25	955	941
Summa omsättningstillgångar		1 350	1 159
Summa tillgångar		43 621	30 900
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
Bundet eget kapital	20		
Aktiekapital		180	190
<i>Fritt eget kapital</i>			
Överkursfond		4 366	7 233
Balanserat resultat		3 857	3 219
Årets resultat		1 234	1 311
Summa eget kapital		9 637	11 953
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut ^{1, 2)}	21	24 425	5 501
Övriga långfristiga skulder		102	112
Derivat	21	412	805
Skulder till koncernbolag	27	4 443	4 440
Summa långfristiga skulder		29 381	10 858
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut ¹⁾	21	4 350	7 668
Leverantörsskulder		6	4
Derivat	21	–	84
Övriga skulder		19	280
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	23	229	53
Summa kortfristiga skulder		4 603	8 089
Summa eget kapital och skulder		43 621	30 900

1) Räntebärande skulder är i huvudsak formellt kortfristiga men till sin karaktär långfristiga, då de löpande förlängs. Som kortfristiga räntebärande skulder redovisas de räntebärande skulder som formellt sett förfaller inom ett år samt ett års avtalad amortering.
2) I raden långfristiga räntebärande skulder ingår Hybridkapital om 3 447 Mkr (–). 50 % av Hybridkapitalet, eller motsvarande 1 724 Mkr (–) betraktas av ratinginstituten som eget kapital och minskar därmed räntebärande skulder vid beräkning av skuldsättningsgrad och belåningsgrad.

Moderbolagets rapport över förändringar i eget kapital

Mkr	Antal aktier	Aktiekapital	Bundet eget kapital	Fritt eget kapital		Totalt eget kapital
			Överkurs-fond	Balanserat resultat	Årets resultat	
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 prefe-rensaktieägarna				–200		–200
Summa transaktioner med bolagets ägare	7 603 148	8	1 772	861	–1 061	1 580
Utgående eget kapital 2016-12-31	190 000 000	190	7 233	3 219	1 311	11 953
Ingående eget kapital 2017-01-01	190 000 000	190	7 233	3 219	1 311	11 953
Årets resultat/totalresultat	–	–	–	–	1 234	1 234
Vinstdisposition				1 311	–1 311	–
Inlösen av preferenskapital	–10 000 000	–10	–2 867	–623		–3 500
Utdelning till preferensaktieägarna				–50		–50
Summa transaktioner med bolagets ägare	–10 000 000	–10	–2 867	638	–1 311	–3 550
Utgående eget kapital 2017-12-31 ¹⁾	180 000 000	180	4 366	3 857	1 234	9 637

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

Kassaflödesanalys för moderbolaget

Mkr	Not	2017	2016
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		−26	−14
Återläggning av avskrivningar/nedskrivningar		17	3
Erhållen ränta	25	29	12
Betald ränta	25	−465	−383
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		−444	−383
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital			
Förändring rörelsefordringar		−183	−3
Förändring rörelseskulder		12	270
Kassaflöde från den löpande verksamheten		−615	−116
Investeringsverksamheten			
Förvärv av materiella anläggningstillgångar		−1	−8
Förvärv andelar i koncernbolag		1	−427
Förvärv av finansiella placeringar		−38	−42
Förändring utlåning koncernbolag		−9 865	−1 270
Förändring utlåning intressebolag		−35	136
Försäljning av finansiella placeringar		8	225
Förvärv av aktier i intressebolag		−453	−251
Kassaflöde från investeringsverksamheten		−10 384	−1 637
Finansieringsverksamheten			
Nyemission, efter emissionskostnader	25	−	682
Utbetald utdelning preferensaktier		−150	−200
Inlösen av preferenskapital		−3 500	−
Värdeförändring derivat realiserade		−343	−
Upptagna lån		20 774	3 368
Amortering/Lösen av lån		−5 767	−1 124
Förändring checkräkningskredit		−	−36
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		11 014	2 690
Årets kassaflöde			
Likvida medel vid årets början		941	4
Likvida medel vid årets slut	25	955	941
Outnyttjade checkkrediter	22	350	300
Finansiella placeringar	19	197	203

Noter till de finansiella rapporterna

Not 1 • Tillämpade redovisningsprinciper		
Allmän information De finansiella rapporterna för Fastighets AB Balder, per den 31 december 2017, har godkänts av styrelsen och verkställande direktören den 28 mars 2018 och kommer att föreläggas årsstämman den 8 maj 2018 för fastställande. Fastighets AB Balder (publ), organisationsnummer 556525-6905, med säte i Göteborg, utgör moderbolaget för en koncern med dotterbolag enligt not 26, Andelar i koncernbolag. Bolaget är registrerat i Sverige och adressen till bolagets huvudkontor i Göteborg är Fastighets AB Balder, Box 53121, 411 39 Göteborg. Besöksadress är Parkgatan 49. Balder är ett börsnoterat fastighetsbolag som med lokal förankring ska möta olika kundgruppers behov av lokaler och bostäder.	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.	visningen, underlätta för läsaren samt ge en mer rättvisande bild.
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 redovisningsprinciper 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 förvaltningsfastigheter, 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.	Översensstämmer 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 rörelse-segmentens 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.	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 förvärvat dotterbolagets tillgångar och övertar dess skulder och eventalförpliktelser. I analysen fastställs dels anskaffningsvärdet för andelarna eller rörelsen, dels det verkliga värdet på förvärvsdagen av förvärvade identifierbara tillgångar samt övertagna skulder och eventalförpliktelser. I köpeskillingen ingår även verkligt värde på alla tillgångar eller skulder som är en följd av en överenskommelse om villkorad köpeskillning. Förvärvsrelaterade kostnader kostnadsförs när de uppstår. För varje förvärv avgör koncernen om innehav utan bestämmande inflytande i det förvärvade företaget redovisas till verkligt värde eller till innehavets proportionella andel av det förvärvade företagets 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 balansräkning. På så sätt uppkommer ingen goodwill. När ett förvärv sker av en grupp av tillgångar eller nettotillgångar som inte utgör en rörelse fördelas anskaffningsvärdet för gruppen på de enskilda identifierbara tillgångarna och skulderna i gruppen baserat på deras relativa verkliga värden vid förvärvstidpunkten. Dotterbolags finansiella rapporter tas in i koncernredovisningen från och med den tidpunkt

det bestämmande inflytandet uppstår till det datum då det bestämmande inflytandet upphör.

Transaktioner som elimineras vid konsolidering

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

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

Intresseföretag och joint venture – kapitalandelsmetod

Intresseföretag är företag som Balder har ett betydande inflytande över. Betydande inflytande innebär möjlighet att delta i beslut som rör företagets finansiella och operativa strategier, men innebär inte ett bestämmande inflytande eller gemensamt bestämmande inflytande. I normalfallet innebär ett ägande motsvarande lägst 20 % och högst 50 % av rösterna att ett betydande inflytande innehas. Omständigheter i det enskilda fallet kan ge ett betydande inflytande även vid ett ägande under 20 % av rösterna.

Ett joint venture är ett samarbetsarrangemang genom vilket parterna som har gemensamt bestämmande inflytande över arrangemanget har rätt till nettotillgångarna från arrangemanget. Gemensamt bestämmande inflytande föreligger när det i avtal är reglerat ett gemensamt utövande av det bestämmande inflytandet över en verksamhet. Det existerar endast när det krävs att de parter som delar det bestämmande inflytandet måste ge sitt samtycke vid beslut avseende verksamheterna.

Intresseföretag och joint ventures redovisas i koncernen enligt kapitalandelsmetoden. Kapitalandelsmetoden innebär att andelar i ett intresseföretag redovisas till anskaffningsvärde vid anskaffningstillfället och därefter justeras med koncernens andel av förändringen i intresseföretagets nettotillgångar. Erhållna utdelningar från intresseföretag minskar redovisat värde. Resultatandelar i intresseföretag redovisas på separata rader i koncernens rapport över totalresultatet och i koncernens rapport över finansiell ställning. Andel i intresseföretags resultat redovisas efter skatt. Kapitalandelsmetoden tillämpas fram till den tidpunkt när det betydande inflytandet upphör.

Utländsk valuta

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

Transaktioner i utländsk valuta

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

Hyresintäkter

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

Övriga intäkter

Övriga intäkter redovisas linjärt i koncernens resultaträkning.

Kostnader för operationella leasingkontrakt

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

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

Finansiella instrument

Finansiella instrument värderas och redovisas i koncernen i enlighet med reglerna i IAS 39. Finansiella instrument som redovisas i koncernens rapport över finansiell ställning inkluderar på tillgångssidan likvida medel, finansiella placeringar, kundfordringar, andra långfristiga värdepapper-

sinnehav samt derivat med positivt värde. Bland skulder återfinns leverantörsskulder, låneskulder samt derivat med negativt värde. Finansiella instrument redovisas initialt till anskaffningsvärde motsvarande instrumentets verkliga värde med tillägg för transaktionskostnader för alla finansiella instrument förutom de som tillhör kategorin 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 avtalsmäsiga villkor. Kundfordringar tas upp när faktura har skickats. Hyresfordran redovisas som fordran i den period då prestationer, vilka motsvarar fordrans värde, har levererats och betalningar motsvarande fordrans värde ännu ej influtit. Skuld tas upp när motparten har presterat och avtalsenlig skyldighet föreligger att betala, även om faktura ännu inte mottagits. Leverantörsskulder tas upp när faktura mottagits.

En finansiell tillgång tas bort från koncernens rapport över finansiell ställning när rättigheterna i avtalet 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 resultaträkning- en. 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 effektivräntemetoden. En fordran provas individuellt avseende bedömd förlustrisk och upptas till det belopp varmed den beräknas inflyta. Nedskrivningar görs för osäkra fordringar och redovisas i rörelsens kostnader.

Finansiella tillgångar som kan säljas

I kategorin finansiella tillgångar som kan säljas ingår finansiella tillgångar som inte klassificerats i någon annan kategori eller finansiella tillgångar som företaget initialt valt att klassificera i denna kategori. Innehav av aktier och andelar som inte redovisas som dotterbolag eller intressebolag redovisas här. Tillgångar i denna kategori värderas löpande till verkligt värde med värdeförändringar redovisade 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 effektivräntemetoden. Långfristiga skulder har en förväntad löptid längre än 1 år medan kortfristiga har en löptid kortare än 1 år. Lämnade utdelningar redovisas som skuld efter det att bolagsstämman godkänt utdelningen.

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

Derivatinstrument

Derivatinstrument utgörs bland annat av 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.

Säkring av nettoinvesteringar i utlandsverksamheter

Koncernen säkrar en betydande del av nettoinvesteringarna i utlandsverksamheter genom lån i samma valuta som utlandsverksamheten och genom valutaswappar. Omräkningsdifferenser på lån och förändringar i verkligt värde för säkringsinstrumentet redovisas i ”Övrigt totalresultat” i den mån säkringen är effektiv. De ackumulerade förändringarna i omräkningsdifferenser och verkligt värde redovisas som separata komponenter i eget kapital. Vinst eller förlust som härrör från den del av säkringen som inte är effektiv redovisas i årets resultat. Vid avyttring av utlandsverksamheter omförs den vinst eller förlust som ackumulerats i eget kapital till årets resultat, vilket därmed ökar eller minskar resultatet för avyttringen.

Likvida medel

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

Nedskrivningsprövning för finansiella tillgångar

Vid varje rapporttillfälle utvärderar företaget om det finns objektiva bevis på att en finansiell tillgång eller grupp av tillgångar är i behov av nedskrivning. Objektiva bevis utgörs dels av

observerbara förhållanden som inträffat och som har en negativ inverkan på möjligheten att återvinna anskaffningsvärdet, dels av betydande eller utdragen minskning av det verkliga värdet för en investering i en finansiell placering klassificerad som en finansiell tillgång som kan säljas.

Vid nedskrivning av ett egetkapitalinstrument 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 effektiva ränta som gällde då tillgången redovisades 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 ekonomiska fördelar kommer att komma bolaget till del och anskaffningsvärdet för tillgången kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Materiella anläggningstillgångar redovisas i koncernen till anskaffningsvärde efter avdrag för ackumulerade avskrivningar och eventuella nedskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår inköpspriset samt kostnader direkt 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 anläggningstillgång tas bort vid utrangering eller avyttring eller när inga framtida ekonomiska fördelar väntas från användning av tillgången. Vinst eller förlust som uppkommer vid avyttring eller utrangering av en tillgång utgörs av skillnaden mellan försäljningspriset och tillgångens redovisade värde med avdrag för direkta försäljningskostnader. Vinst och förlust redovisas som övrig rörelseintäkt/kostnad.

Leasade tillgångar

Leasing klassificeras i koncernredovisningen antingen som finansiell eller operationell leasing. Finansiell leasing föreligger då de ekonomiska riskerna och förmånerna som är förknippade med ägandet i allt väsentligt är överförda till leasingtagaren, om så ej är fallet är det fråga om operationell leasing.

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

Ingå finansiella leasingavtal föreligger för koncernen.

Tillkommande utgifter

Tillkommande utgifter läggs till anskaffningsvärdet endast om det är sannolikt att de framtida ekonomiska fördelar som är förknippade med tillgången kommer att komma företaget till del och anskaffningsvärdet kan beräknas på ett tillförlitligt sätt. Andra tillkommande utgifter redovisas som kostnad i den period de uppkommer. Avgörande för bedömningen när en tillkommande utgift läggs till anskaffningsvärdet är om utgiften avser utbyten av identifierade komponenter eller delar därav, varvid sådana utgifter aktiveras. Även i de fall ny komponent 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 lånekostnader. Förvaltningsfastigheter redovisas enligt verkligt värde metoden. Det verkliga värdet baseras på interna värderingar som vid behov stäms av med utomstående oberoende värderingsmän. Verkliga värden baseras på marknadsvärden, vilket är det bedömda belopp som skulle erhållas i en transaktion vid värdetidpunkten mellan kunniga parter som är oberoende av varandra och som har ett intresse av att transaktionen genomförs efter sedvanlig marknadsföring där båda parter förutsätts ha agerat insiktsfullt, klokt och utan tvång. Såväl orealiserade som realiserade värdeförändringar redovisas i resultaträkningen. Värderingarna görs vid varje kvartalsskifte.

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

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

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

Pågående bostadsrättsprojekt – successiv vinstavräkning

Balder tillämpar successiv vinstavräkning där projektets intäkter och resultat redovisas successivt under projektet baserat på en slutlägesprognos och projektets aktuella färdigställandegrad. Detta kräver att projektets intäkter och kostnader och därmed marginal kan uppskattas på ett tillförlitligt sätt. Detta bygger på Balders system för kalkylering, rapportering, uppföljning och prognos. I detta system krävs indata i form av uppskattningar och bedömningar som är beroende av den kunskap och erfarenhet som Balder och dess medarbetare besitter. Det slutliga projektutfallet kan dock avvika från de bedömningar som görs.

Nedskrivningar

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

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

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

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

Återföring av nedskrivningar

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

Preferensaktier

Preferensaktier som är obligatoriskt inlösbara vid en specifik tidpunkt, klassificeras som skulder. Föreligger inte denna rättighet redovisas preferensaktierna 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 förpliktigat 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 under-skottsavdrag 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 fr.o.m. 1 januari 2018

IFRS 9 Finansiella instrument

IFRS 9 kommer att börja tillämpas av Balderkoncernen det räkenskapsår som börjar den 1 januari 2018. Standarden inför nya principer för klassificering av finansiella instrument, för säkringsredovisning och för kreditreserveringar. Koncernen kommer inte att räkna om jämförelsetal för räkenskapsåret 2017, i enlighet med standardens övergångsregler.

Under hösten 2017 har effekterna av införandet av den nya standarden analyserats. Baserat på slutsatser från genomförd analys bedöms inte de nya reglerna medföra någon väsentlig påverkan på klassificering av koncernens finansiella instrument utifrån de förhållande som föreligger vid övergångstidpunkten.

IFRS 9 introducerar en ny nedskrivningsmodell som bygger på förväntade kreditförluster, och som tar hänsyn till framåtriktad information vid värdering av hyresfordringar och redovisning av framtida kundförluster. Jämfört med tidigare tillämpad redovisningsprinciper innebär den nya modellen en tidigare redovisning av kundförluster. Historisk information och erfarenhet av tidigare kundförluster används för att prognosticera framtida förluster. Effekt av den nya modellen är en ökad reserv för kundfordringar om 20 Mkr

med störst negativ påverkan på hyresfordringar i dotterbolaget Sato Oyj med en tillhörande minskning av eget kapital om 16 Mkr (netto efter skatt) per den 1 januari 2018.

Balder tillämpar säkringsredovisning av nettoinvestering i utlandsverksamhet. Då säkringsrelationen bedöms vara effektiv även under den nya standarden blir det därmed ingen effekt av övergången.

IFRS 15 Intäkter från avtal med kunder

IFRS 15 tillämpas av Balderkoncernen för det räkenskapsår som börjar den 1 januari 2018. I samband med övergången till IFRS 15 har en översyn av koncernens totala intäkter genomförts för att analysera effekter mellan nuvarande tillämpade redovisningsprinciper och IFRS 15. Balderkoncernens intäkter består i allt väsentligt av hyresintäkter från uthyrningsverksamhet av bostadsfastigheter och kommersiella fastigheter. Hyresintäkterna redovisas i den period som hyresgästen nyttjar bostaden/lokalen i enlighet med IAS 17 – Leasingavtal. En mindre del av posten hyresintäkter avser arvode från förvaltningstjänster som omfattas av den nya standarden. Övergången till IFRS 15 bedöms dock inte ha någon påverkan på redovisningen då de redovisas i den period som tjänsterna utförts. Den finansiella rapporteringen påverkas endast genom utökade upplysningskrav och förändrad klassificering av intäkterna i resultaträkningen. Realisationsresultat från fastighetsförsäljningar redovisar Balder idag, givet sedvanliga avtalsvillkor, på tillträdesdagen och bedöms inte påverkas av övergången till IFRS 15.

Sammanfattningsvis bedöms tillämpning av IFRS 15 inte medföra några effekter på eget kapital per ingången av jämförelseåret 2017 eller i resultaträkningen för 2017.

Nya redovisningsprinciper fr.o.m. 1 januari 2019

IFRS 16 Leasing

IFRS 16 kommer att påverka Balderkoncernens redovisning av de leasingavtal där bolaget är leasetagare. Bedömningen är att införandet av standarden kommer att ha begränsad påverkan på de finansiella rapporterna, då koncernen i allt väsentligt agerar som leasegivare och leasingavtal där koncernen är leasetagare är av begränsad omfattning relativt koncernens övriga verksamhet. Effekterna kommer att kvantifieras under 2018.

Not 2 • Intäkternas fördelning

	<i>Koncernen</i>		<i>Moderbolaget</i>	
Mkr	2017	2016	2017	2016
Hyresintäkter	5 915	5 373	–	–
Tjänsteuppdrag	–	–	252	209
Summa	5 915	5 373	252	209

<i>Hyresintäkter fördelat på länder</i>	<i>Koncernen</i>	
Mkr	2017	2016
Sverige	2 811	2 595
Danmark	294	193
Finland	2 769	2 558
Norge	42	27
Summa	5 915	5 373

Moderbolagets redovisningsprinciper

Moderbolaget har upprättat sin årsredovisning enligt årsredovisningslagen 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 beskattning. 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 anskaffningsvärde-metoden. Som intäkt redovisas endast erhållna utdelningar under förutsättning att dessa härrör från vinstmedel som intjänats efter förvärvet. Utdelningar som överstiger dessa intjänade vinstmedel betraktas som en återbetalning av investeringen och reducerar andelens redovisade värde.

Intäkter

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

Anteciperade utdelningar

Anteciperad utdelning från dotterbolag redovisas i de fall moderbolaget ensamt har rätt att besluta om utdelningens storlek och moderbolaget har fattat beslut om utdelningens storlek

innan moderbolaget publicerat sina finansiella rapporter.

Finansiella garantier

Moderbolagets finansiella garantiavtal består i huvudsak av borgensförbindelser till förmån för dotterbolag och intressebolag. Finansiella garantier innebär att bolaget har ett åtagande att ersätta innehavaren av ett skuldinstrument för förluster som denne ådrar sig på grund av att en angiven gäldenär inte fullgör betalning vid förfall enligt avtalsvillkoren. För redovisning av finansiella garantiavtal tillämpar moderbolaget RFR 2 p 72 som innebär en lättnad jämfört med reglerna i IAS 39 när det gäller finansiella garantiavtal utställda till förmån för dotterbolag och intressebolag. Moderbolaget redovisar finansiella garantiavtal som avsättning i balansräkningen när bolaget har ett åtagande för vilket betalning sannolikt erfordras för att reglera åtagandet.

Leasade tillgångar

I moderbolaget redovisas samtliga leasingavtal enligt reglerna för operationell leasing.

Skatter

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

Koncernbidrag och aktieägartillskott

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

Not 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 gemen-

samma fastighetsadministrationskostnader har skett genom självkostnadsprincipen. Se även not 1, Tillämpade redovisningsprinciper.

Regioner	Helsingfors		Stockholm		Göteborg		Öresund		Öst		Norr		Koncernen	
Mkr	2017	2016	2017	2016	2017	2016	2017	2016	2017	2016	2017	2016	2017	2016
Hysesintäkter	2 044	1 901	920	819	1 153	1 030	666	496	919	933	214	193	5 915	5 373
Fastighetskostnader	−692	−677	−216	−209	−292	−287	−155	−91	−276	−367	−63	−63	−1 695	−1 693
Driftsöverskott	1 352	1 224	704	610	861	743	510	405	642	566	151	130	4 220	3 679
Värdeförändringar fastigheter														
Kommersiella fastigheter	−	−	1 202	1 179	1 007	935	374	181	58	69	50	92	2 691	2 455
Bostadsfastigheter	588	916	341	181	444	273	754	825	387	186	131	96	2 645	2 477
Vindkraftverk	−	−	−	−	−14	−	−	−	−22	−	−	−	−36	−
Driftöverskott inklusive värdeförändringar	1 941	2 140	2 247	1 970	2 297	1 951	1 637	1 412	1 066	820	332	319	9 519	8 612
Ofördelade poster:														
Övriga intäkter/kostnader													8	17
Förvaltnings- och administrationskostnader													−543	−488
Andelar i resultat från intressebolag													1 010	590
Rörelseresultat													9 994	8 730
Finansnetto													−984	−973
Värdeförändringar derivat													144	−114
Inkomstskatt													−1 386	−1 550
Årets resultat													7 769	6 093
Övrigt totalresultat													22	414
Årets totalresultat													7 791	6 507
Tillgångar														
Kommersiella fastigheter	−	−	15 560	13 370	15 090	12 737	6 974	5 079	1 948	1 195	1 096	1 084	40 668	33 466
Bostadsfastigheter	28 241	26 175	3 403	3 014	5 314	4 734	8 833	6 493	9 662	10 293	2 238	2 002	57 692	52 711
Förvaltningsfastigheter	28 241	26 175	18 964	16 385	20 404	17 471	15 807	11 571	11 610	11 489	3 334	3 087	98 360	86 177
Ofördelade poster:														
Materiella anläggningstillgångar													107	136
Andra långfristiga fordringar													949	908
Andelar i intressebolag													4 699	3 362
Omsättningstillgångar													2 144	2 041
Summa tillgångar													106 260	92 623
Eget kapital och skulder														
Ofördelade poster:														
Eget kapital													37 718	33 479
Uppskjuten skatteskuld													7 041	5 808
Räntebärande skulder													58 384	49 580
Derivat													922	1 547
Ej räntebärande skulder													2 196	2 209
Summa eget kapital och skulder													106 260	92 623
Investeringar (inklusive bolagsförvärv)														
Kommersiella fastigheter	−	−	1 201	1 248	1 395	3 115	1 465	1 378	506	13	0	722	4 567	6 478
Bostadsfastigheter	1 291	3 603	55	32	741	159	1 399	832	496	2 047	106	36	4 087	6 707
Förvaltningsfastigheter	1 291	3 603	1 256	1 280	2 136	3 274	2 864	2 210	1 002	2 061	106	758	8 654	13 185

Koncernen har sitt säte i Sverige. Intäkterna från externa kunder i Sverige uppgår till 2 811 Mkr (2 595) och summa intäkter från externa kunder i Danmark, Finland och Norge uppgår till 3 104 Mkr (2 778). Summa anläggningstillgångar, andra än finansiella instrument och uppskjutna skattefordringar som är lokaliserade i Sverige uppgår till 51 414 Mkr (45 735) och summan av sådana anläggningstillgångar lokaliserade i andra länder uppgår till 47 053 Mkr (40 578).

Not 4 • Anställda och personalkostnader								
Koncernen hade per årsskiftet 610 anställda (546), varav 277 kvinnor (255). I moderbolaget var antalet anställda per årsskiftet 255 (223),				varav 90 kvinnor (85). Under 2017 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					
	2017	2016	2017	2016				
Medelantalet anställda	586	556	232	228				
varav kvinnor	269	264	81	87				
varav män	317	292	151	141				
Löner, arvoden och förmåner	Koncernen		Moderbolaget					
Mkr	2017	2016	2017	2016				
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	6,0	5,6	6,0	5,6				
Förmåner	0,3	0,3	0,3	0,3				
Övriga anställda								
Grundlön	257,2	220,0	99,4	85,6				
Förmåner	2,7	1,7	2,1	1,7				
Summa	267,6	229,0	109,2	94,6				
Lagstadgade sociala kostnader inklusive löneskatt	Koncernen		Moderbolaget					
Mkr	2017	2016	2017	2016				
Styrelsen	0,1	0,1	0,1	0,1				
Verkställande direktör	0,4	0,4	0,4	0,4				
Övriga ledande befattningshavare	2,1	2,0	2,1	2,0				
Övriga anställda	81,6	72,4	33,8	29,0				
Summa	84,2	74,9	36,4	31,5				
Avtalsenliga pensionskostnader	Koncernen		Moderbolaget					
Mkr	2017	2016	2017	2016				
Verkställande direktör	0,3	0,3	0,3	0,3				
Övriga ledande befattningshavare	0,9	0,8	0,9	0,8				
Övriga anställda	33,1	27,5	6,5	5,0				
Summa	34,3	28,6	7,7	6,1				
Totalt	386,1	332,5	153,3	132,2				
Ledande befattningshavares ersättningar och övriga förmåner under året	2017-01-01–2017-12-31				2016-01-01–2016-12-31			
Mkr	Grundlön styrelsearvode	Förmåner	Pensions- kostnad	Summa	Grundlön styrelsearvode	Förmåner	Pensions- kostnad	Summa
Styrelsens ordförande Christina Rogestam	0,2	–	–	0,2	0,2	–	–	0,2
Styrelseledamot Fredrik Svensson	0,1	–	–	0,1	0,1	–	–	0,1
Styrelseledamot Sten Dunér	0,1	–	–	0,1	0,1	–	–	0,1
Styrelseledamot Anders Wennergren	0,1	–	–	0,1	0,1	–	–	0,1
VD	0,9	–	0,3	1,2	0,9	–	0,3	1,2
Ledningsgruppen (5 personer)	6,0	0,3	0,9	7,2	5,6	0,3	0,8	6,7
Summa	7,4	0,3	1,2	8,9	7,0	0,3	1,1	8,4
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 0,3 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 2,9 Mkr (3,2). Utfästelsen har tryg-gats genom en avsättning till pensionsstiftelse, vars förvaltningstillgångar uppgick till 2,9 Mkr (3,2). 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 uppsäg-ning 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 frånga av årsstämman beslutade riktlinjer för ersättning till ledande befattningshavare, om det finns särskilda skäl.

Not 5 • Ersättning 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	
	2017	2016	2017	2016
PwC				
Revisionsuppdraget	4,6	3,9	2,9	3,0
–varav till ÖhrlingsPricewaterhouseCoopers AB	3,5	3,0	2,9	3,0
Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdraget	0,6	–	0,6	–
–varav till ÖhrlingsPricewaterhouseCoopers AB	0,6	–	0,6	–
Skatterådgivning	0,8	0,7	0,8	0,5
–varav till ÖhrlingsPricewaterhouseCoopers AB	0,8	0,7	0,8	0,5
KPMG (Sato Oyj)				
Revisionsuppdraget	1,2	1,3	–	–
Skatterådgivning	0,3	0,1	–	–
Övriga tjänster	0,4	1,5	–	–
Summa	7,9	7,5	4,3	3,4

Not 6 • Rörelsens kostnader fördelade på funktioner och kostnadsslag

Koncernen, Mkr	2017	2016
Fastighetskostnader	1 695	1 693
Förvaltnings- och administrationskostnader	543	488
Summa	2 238	2 182
Koncernen, Mkr	2017	2016
Personalkostnader	386	332
Avskrivningar	19	26
Mediakostnader	535	549
Fastighetsskatt	238	222
Tomträttsavgäld	49	45
Underhåll och övriga kostnader ¹⁾	1 010	1 006
Summa	2 238	2 182

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 marknadshyrorna. Avtalen förfaller huvudsakligen till omförhandling om mer än 5 år och uppgår till 706 Mkr (783). I bok-slutet 2017 redovisas en kostnad i koncernen på 49 Mkr (45) avseende operationell leasing. De framtida icke uppsägningsbara leasingbe-talningarna är som följer:

Koncernen, Mkr	2017	2016
Inom ett år	48	49
1–5 år	91	94
>5 år	568	640
Summa	706	783

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 7,4 år (7,1).

Koncernen, Mkr	2017	2016
Bostäder, parkering m m (inom ett år)	3 943	3 800
Kommersiella lokaler		
Inom ett år	2 295	1 996
1–5 år	6 705	5 823
>5 år	8 103	6 251
Summa	21 045	17 870

Not 9 • Finansiella intäkter

Mkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2017	2016	2017	2016
Ränteintäkter	71	69	43	48
Ränteintäkter, dotterbolag	–	–	1 601	1 209
Övriga finansiella intäkter	64	34	56	19
Summa	135	104	1 700	1 277

Ränteintäkter är huvudsakligen hänförliga till fordringar på intressebolag. Övriga finansiella intäkter avser huvudsakligen utdelningar på börsnoterade aktier och stängning av en valutatermin.

Not 10 • Finansiella kostnader

Mkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2017	2016	2017	2016
Räntekostnader, lån	837	690	274	88
Räntekostnader, räntederivat	174	329	164	279
Räntekostnader, dotterbolag	–	–	278	311
Övriga finansiella kostnader ¹⁾	108	57	635	21
Summa	1 119	1 077	1 350	698

Övriga finansiella kostnader är hänförliga till räntebärande skulder och värdeförändringar på finansiella placeringar.

1) Övriga finansiella kostnader i moderbolaget uppgick till 635 Mkr (21) varav valutakursdifferenser uppgick till 565 Mkr (–1). Redovisade valutakursdifferenser avser i huvudsak omräkning av årets nyupplåning av euroobligationer, som ur ett koncernperspektiv an-vänds för säkring av nettoinvesteringar i utlandet.

Not 11 • Inkomstskatt

Redovisat i resultaträkningen Mkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2017	2016	2017	2016
Aktuell skattekostnad (–)/skatteintäkt (+)				
Aktuell skatt	–221	–226	–0	0
Uppskjuten skattekostnad (–)/skatteintäkt (+)				
Uppskjuten skatt avseende temporära skillnader	–1 433	–1 239	–96	36
Uppskjuten skatt vid förändring av underskottsavdrag	65	–128	4	0
Upplöst uppskjuten skatt avseende temporära skillnader vid försäljning	195	54	–	–
Förändring av övriga temporära skillnader	8	–12	–	–
Summa uppskjuten skatt	–1 164	–1 325	–92	36
Totalt redovisad skatt	–1 386	–1 550	–92	36

Avstämning av effektiv skatt Koncernen, Mkr	2017, %	2017	2016, %	2016
Resultat före skatt		9 154		7 643
Skatt enligt gällande skattesats för moderbolaget	22	–2 014	22	–1 682
Skillnad mellan skattemässigt och redovisat resultat vid försäljning av fastighet	–2	221	–1	73
Skatt på andel i resultat från intressebolag	–2	222	–2	130
Skatt hänförlig till tidigare år	–0	1	0	–18
Skillnad i utländska skattesatser	–0	36	–1	40
Ej skattepliktiga intäkter/ej avdragsgilla kostnader etc.	–2	148	1	–93
Redovisad effektiv skatt	15	–1 386	20	–1 550

Moderbolaget, Mkr	2017, %	2017	2016, %	2016
Resultat före skatt		1 326		1 275
Skatt enligt gällande skattesats för moderbolaget	22	–292	22	–281
Ej skattepliktiga intäkter/ej avdragsgilla kostnader	0	–0	–0	2
Skattefri utdelning	–15	200	–25	315
Skatt hänförlig till tidigare år	0	–0	–0	0
Redovisad effektiv skatt	7	–92	–3	36

Not 11 • Fortsättning

Redovisad i balansräkningen

Uppskjuten skattefordran och skatteskuld

Koncernen 2017, Mkr	Uppskjuten skattefordran	Uppskjuten skatteskuld	Netto
Uppskjuten skattefordran och skatteskuld hänför sig till följande:			
Fastigheter	–	–7 469	–7 469
Derivat	142	–	142
Underskottsavdrag	378	–	378
Övriga temporära skillnader	–	–92	–92
Kvittning	–520	520	–
Summa	–	–7 041	–7 041

Inga ej aktiverade taxerade underskottsavdrag föreligger. Värderade underskott uppgår till 1 718 Mkr (982).

Moderbolaget 2017, Mkr	Uppskjuten skattefordran	Uppskjuten skatteskuld	Netto
Uppskjuten skattefordran och skatteskuld hänför sig till följande:			
Derivat	91	–	91
Underskottsavdrag	9	–	9
Övriga temporära skillnader	–	–11	–11
Kvittning	–11	11	–
Summa	88	–	88

Inga ej aktiverade taxerade underskottsavdrag föreligger. Värderade underskott uppgår till 42 Mkr (23).

Förändring av uppskjuten skatt i temporära skillnader och underskottsavdrag

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

Koncernen, Mkr	Balans per 2017-01-01	Redovisat i resultaträkningen	Förvärv och avyttring av bolag	Balans per 2017-12-31
Fastigheter	–6 219	–1 084	–166	–7 469
Derivat	294	–154	2	142
Aktivering av värdet av underskottsavdrag	216	65	97	378
Övriga temporära skillnader	–98	8	–2	–92
Summa	–5 808	–1 164	–68	–7 041

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

Moderbolaget, Mkr	Balans per 2017-01-01	Redovisat i resultaträkningen	Balans per 2017-12-31
Derivat	195	–105	91
Aktivering av värdet av underskottsavdrag	5	4	9
Övriga temporära skillnader	–21	9	–11
Summa	180	–92	88

Not 12 • Resultat per stamaktie

Resultat per aktie har beräknats på följande sätt:

Moderbolaget, Mkr	2017	2016
Årets resultat hänförligt till moderbolagets ägare	7 118	5 474
Avgår - utdelning preferensaktier	–150	–200
Summa	6 968	5 274

Vägt genomsnittligt antal stamaktier

Totalt antal stamaktier 1 januari	180 000 000	172 396 852
Vägt genomsnittligt antal stamaktier före utspädning	180 000 000	172 396 852
Effekt av nyemitterade aktier	–	1 201 477
Vägt genomsnittligt antal stamaktier efter utspädning	180 000 000	173 598 329

Resultat per stamaktie före utspädning, kr

38,71

30,59

Resultat per stamaktie efter utspädning, kr

38,71

30,38

Not 13 • Förvaltningsfastigheter

Koncernen, Mkr	2017	2016
Ingående verkligt värde	86 177	68 456
Förvärv	4 936	11 342
Investeringar i befintliga fastigheter och projekt	3 718	1 843
Värdeförändringar, orealiserade	5 151	4 847
Avyttringar	–2 824	–1 905
Valutaförändring	1 202	1 593
Utgående verkligt värde	98 360	86 177

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 framförallt med avkastningsmetoden. I Finland används förutom avkastningsmetoden även ortprismetoden samt värdering till anskaffningsvärde. Fastigheter under uppförande och projektfastigheter värderas till marknadsvärde reducerat med bedömd entreprenadutgift samt projektrisk, vilket oftast resulterar i en 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 resvärdet 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 %. Fastigheter motsvarande ca 69 % av det totala marknadsvärdet är värderade med avkastningsmetoden.

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 29 % av det totala marknadsvärdet är värderade med ortsprismetoden.

Värdering till anskaffningskostnad

Fastigheter under uppförande, projektfastigheter 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 +/-4 918 Mkr, motsvarande 93 442 – 103 278 Mkr.

För att kvalitetssäkra Balders interna värderingar låter Balder löpande externvärdera delar av beståndet och inhämta second opinions på interna värderingar. Under året har externa värderingar eller second opinions inhämtats för 43 % av fastigheterna inklusive Satos fastighetsbestånd, motsvarande ca 42,3 Mdkr. Skillnaden mellan de externa värderingarna och de interna värderingarna var mindre än 1 %. Avvikelserna mellan externa och interna värderingar har his-

Beräkningen av resultat per stamaktie har baserats på årets resultat hänförligt till moderbolagets stamaktieägare uppgående till 6 968 Mkr (5 274), efter att hänsyn har tagits till preferensaktiernas del av periodens resultat och på ett vägt genomsnittligt antal aktier under året uppgående till 180 000 000 stycken (173 598 329).

toriskt varit obetydliga. För mer information om Balders värderingsmetoder, se sidorna 32-33.

Värdeförändringar

Balder har den 31 december genomfört en individuell intern värdering av hela fastighetsbeståndet. Årets orealiserade värdeförändringar uppgick till 5 151 Mkr (4 847). Realiserade värdeförändringar uppgick till 184 Mkr (85), motsvarande ca 6 % (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 marknadsmässig vakans med hänsyn till objektets individuella förutsättningar.

Drifts- och underhållsutbetalningar

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

Direktavkastning

Direktavkastningskrav och kalkylräntor som används i kalkylen har härletts ur jämförbara transaktioner på fastighetsmarknaden. Viktiga faktorer vid val av förräntningskrav är läge, hyresnivå, vakansgrad och fastighetens skick. I tabell på sidan 83 redovisas använda direktavkastningskrav och kalkylräntor.

Den genomsnittliga direktavkastningen uppgick per bokslutsdagen till 5,0 % (5,3).

Per den 31 december 2017, efter Balders värdering, uppgick det totala fastighetsvärdet till 98 360 Mkr (86 177). För mer information se Förvaltningsberättelse och Känslighetsanalys på sidan 63.

Kommande investeringar

Balder har per den 31 december pågående bostadsprojekt med en förväntad total investering om 8 Mdkr varav ca 4 Mdkr är nedlagt. De mest omfattande investeringarna ligger i Köpenhamn

Not 13 • Fortsättning

och Helsingfors och avser i huvudsak ägarlägenheter ägda av Balder som hyrs ut. I Köpenhamn finns för närvarande ca 1 000 lägenheter och i Helsingfors ca 1 000 lägenheter under produktion. Per den 31 december 2017 uppgick Balders investeringsåtagande till ca 4,4 Mdkr (4,0), inklusive kommersiella projekt.

Känslighetsanalys, exklusive projektfastigheter		
Påverkan på värde, Mkr	Bostadsfastigheter	Kommersiella fastigheter
+/- 5 % förändring av värdet	+/- 2 688	+/- 1 977

Direktavkastningskrav och kalkylräntor

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⁾	6,25–9,00	4,25–7,00	–	–	–
Stockholm	4,75–6,75	2,75–4,75	4,75–9,25	2,75–7,25	4,3
Göteborg	4,50–8,00	2,50–6,00	5,75–12,00	3,75–10,00	5,0
Öresund	4,95–7,25	2,95–5,25	6,25–9,50	4,25–7,50	4,7
Öst ¹⁾	5,75–10,00	3,75–8,00	6,25–12,00	4,25–10,00	–
Norr	5,75–7,00	3,75–5,00	7,00–8,50	5,00–6,50	4,6

1) Avser fastigheter värderade med avkastningsmetoden. 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.

Not 14 • Övriga materiella anläggningstillgångar

Inventarier	Koncernen		Moderbolaget	
	2017	2016	2017	2016
Anskaffningsvärde				
Ingående balans	136	100	16	9
Inköp	27	42	1	8
Avyttringar och utrangeringar	–4	–5	–	–
Utgående balans	159	136	18	16
Avskrivningar				
Ingående balans	–63	–50	–8	–7
Avyttringar och utrangeringar	4	4	–	–
Avskrivningar	–13	–18	–1	–1
Utgående balans	–72	–63	–9	–8
Redovisat värde				
	87	73	9	9

Vindkraftverk	Koncernen		Moderbolaget	
	2017	2016	2017	2016
Anskaffningsvärde				
Ingående balans	164	164	30	30
Utgående balans	164	164	30	30
Avskrivningar och nedskrivningar				
Ingående balans	–101	–93	–14	–12
Nedskrivningar	–36	–	–14	–
Avskrivningar	–7	–9	–2	–2
Utgående balans	–144	–101	–30	–14
Redovisat värde				
	20	63	–	16
Totalt redovisat värde				
	107	136	9	25

Avskrivningar redovisas i administrationskostnader och mediakostnader.

Nedskrivning av vindkraftverken redovisas i koncernen på raden Värdeförändringar förvaltningsfastigheter, orealiserade och i moderbolaget på raden Administrationskostnader.

Not 15 • Andelar i intressebolag

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

Ackumulerade anskaffningsvärden, Mkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2017	2016	2017	2016
Ingående balans	3 362	2 276	787	536
Förvärv av intressebolag ¹⁾	330	473	330	226
Intressebolag som omklassificerats till att vara dotterbolag ²⁾	–120	–0	–	–
Utdelning från intressebolag	–13	–	–	–
Andel i intressebolagens resultat efter skatt	1 010	590	–	–
Förändring av intressebolags eget kapital	130	23	123	25
Utgående balans	4 699	3 362	1 240	787

Ägarandel av intressebolagens rapport över totalresultat		
Koncernen, Mkr	2017	2016
Hysesintäkter	482	340
Fastighetskostnader	–104	–69
Driftsöverskott	378	271
Värdeförändringar fastigheter, orealiserade	655	343
Värdeförändringar fastigheter, realiserade	17	0
Förvaltnings- och administrationskostnader	–35	–26
Övriga rörelseintäkter ³⁾	337	246
Rörelseresultat	1 353	835
Räntenetto	–97	–73
Värdeförändringar derivat, orealiserade	1	–1
Resultat före skatt	1 257	761
Skatt	–247	–171
Årets resultat	1 010	590
Förvaltningsresultat före skatt	583	419
Sammandrag av ägarandel av intressebolagens rapport över finansiell ställning		
Koncernen, Mkr	2017	2016
Tillgångar	12 450	8 826
Eget kapital	4 699	3 362
Skulder	7 751	5 464

1) Årets förvärv av intressebolag avser andelar i SHH Bostad AB, Serena Properties AB och Rosengård Fastighets AB.

2) Posten avser under 2017 Murbruket Holding Fastighets AB, under 2016 avser posten Balder Administration ApS.

3) Merparten avser Collector AB. Varav förvaltningsresultat från Collector uppgår till 294 Mkr (230).

Koncernens innehav av andelar i intressebolag 2017

Bolag	Organisations-nummer	Säte	Antal aktier	Andel, %	Kapitalandelens värde i koncernen,	Redovisat värde hos moder-
					Mkr	bolaget, Mkr
Collector AB ¹⁾	556560-0797	Göteborg	45 250 590	44	1 581	744
Tulia AB	556712-9811	Göteborg	50 000	50	564	–
Fastighets AB Centur	556813-6369	Stockholm	5 000	50	539	4
Mötesplatsen Alingsås Intressenter AB	556859-0417	Alingsås	32 000	32	6	15
Fixfabriken 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	88	–
Första Långgatan Fastigheter i GBG HB	916851-7259	Göteborg	–	50	317	–
Tornet Bostadsproduktion AB	556796-2682	Stockholm	1 550 000	31	164	–
Brinova Fastigheter AB ²⁾	556840-3918	Skåne	18 420 302	25	308	–
Fastighets AB Tornet	559008-2912	Göteborg	500	50	3	–
Trenum AB	556978-8291	Göteborg	500	50	434	75
Norra Backaplan Bostads AB	556743-0276	Göteborg	33 333	33	158	–

Not 15 • Fortsättning

Bolag	Organisations-nummer	Säte	Antal aktier	Andel, %	Kapitalandelens värde i koncernen, Mkr	Redovisat värde hos moderbolaget, Mkr
Sjaelsö Management ApS	35394923	Köpenhamn	392	49	62	–
Brahestad AB	556984-8228	Malmö	250	50	22	–
SHH Bostad AB	559007-1824	Stockholm	808 088	20	100	100
Serena Properties AB ³⁾	559023-2707	Stockholm	2 799 998	56	252	230
Rosengård Fastighets AB	559085-4708	Malmö	25 000	25	90	73
Summa					4 699	1 240

1) Balders marknadsvärde av Collector AB (publ) per 31 december 2017 uppgår till 3 677 Mkr (4 661).

2) Balders marknadsvärde av Brinova Fastigheter AB (publ) per 31 december 2017 uppgår till 220 Mkr (282). Då Balders andel av bolagets egna kapital uppgår till 311 Mkr bedöms inget nedskrivningsbehov föreligga.

3) Under året har Balder förvärvat 56 % av Serena Properties AB. Balder har ett gemensamt bestämmande inflytande och bolaget redovisas därmed enligt kapitalandelsmetoden i koncernen.

Koncernens innehav av andelar i intressebolag 2016

Bolag	Organisations-nummer	Säte	Antal aktier	Andel, %	Kapitalandelens värde i koncernen, Mkr	Redovisat värde hos moderbolaget, Mkr
Collector AB	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 Alingsås Intressenter AB	556859-0417	Alingsås	32 000	32	9	15
Bergsspiran AB	556736-4475	Göteborg	250	25	0	0
Fixfabriken 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	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	–
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

Not 16 • Kundfordringar

Kundfordringar är upptagna till det belopp som beräknas inflyta efter avdrag för individuellt bedömda osäkra kundfordringar. Den individuella bedömningen görs på alla kundfordringar som har förfallit till betalning med 90 dagar eller mer. Resultatet för 2017 har belastats med 15 Mkr (13) avseende konstaterade och befarade kundförluster. Kundfordringarna är kortfristiga till sin natur vilket gör att de redovisas som omsättningstillgångar och motsvarar verkligt värde.

Åldersfördelning kundfordringar

Koncernen, Mkr	2017	2016
–30 dagar	119	106
31–60 dagar	37	23
61–90 dagar	3	21
91 dagar–	46	37
Summa	205	187
Osäkra kundfordringar	–46	–37
Kundfordringar netto	158	150

Osäkra kundfordringar

Koncernen, Mkr	2017	2016
Ingående balans	–37	–24
Årets konstaterade kundförluster	6	2
Årets förändring osäkra kundfordringar	–15	–15
Utgående balans	–46	–37

Not 17 • Andra långfristiga fordringar

	Koncernen		Moderbolaget	
Mkr	2017	2016	2017	2016
Fordringar på koncernens intressebolag	759	777	756	773
Övriga långfristiga fordringar	190	131	42	0
Summa	949	908	798	773

Not 18 • Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	Koncernen		Moderbolaget	
Mkr	2017	2016	2017	2016
Försäkringar	3	3	0	0
Ränteintäkter	2	1	1	0
Räntekostnader	135	–	135	–
Hysesintäkter	44	40	–	–
Fastighetskostnader	21	90	–	4
Övriga finansiella intäkter	21	–	21	–
Övriga poster	16	20	4	4
Summa	241	153	160	8

Not 19 • Finansiella placeringar

	Koncernen		Moderbolaget	
Mkr	2017	2016	2017	2016
Värdepapper				
Aktier och obligationer	305	305	197	203
Summa	305	305	197	203

Finansiella placeringar värderas till verkligt värde via resultaträkningen.

Not 20 • Eget kapital

Aktiekapital

Per den 31 december 2017 omfattade det registrerade aktiekapitalet 180 000 000 aktier, varav 11 229 432 av serie A och 168 770 568 av serie B. Efter beslut på extra bolagsstämma den 25 september genomfördes inlösen av samtliga preferensaktier den 12 oktober. Efter inlösen av preferensaktierna och per 31 december uppgick aktiekapitalet i Balder således till 180 000 000 kr fördelat på 180 000 000 aktier. Varje aktie av serie A berättigar till en röst och varje aktie av serie B berättigar till en tiondels röst. Innehavare av aktier är berättigade till utdelning som fastställs efter hand. Aktieinnehavet berättigar till rösträtt vid bolagsstämman.

Preferensaktier

Efter beslut på extra bolagsstämma den 25 september genomfördes inlösen av samtliga 10 000 000 utestående preferensaktier den 12 oktober. Inlösen genomfördes till ett belopp

om 350 kr per preferensaktie och innebär en minskning av bolagets aktiekapital med 10 000 000 kr.

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 resultat ingår intjänade vinstmedel i moderbolaget

och dess dotterbolag. I denna post ingår även tidigare avsättning till reservfond.

Innehav utan bestämmande inflytande

Posten avser minoritetens andel av eget kapital i icke helägda dotterbolag och avser i huvudsak Sato Oyj, där Balders ägarandel uppgår till 53,84 %.

Utdelning

Styrelsen föreslår årsstämman att ingen (–) aktieutdelning lämnas för verksamhetsåret 2017.

Vinstdisposition

Styrelsen har föreslagit att till stämmans förfogande stående vinstmedel om 9 457 013 451 kr skall disponeras enligt följande; att i ny räkning överföra 9 457 013 451 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 aktiekapital, 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
12	oktober	2017	Inlösen av preferenskapital	–10 000 000	180 000 000	180 000 000	1,00	–10 000 000	180 000 000
31	december	2017			180 000 000	180 000 000	1,00		180 000 000

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 långivarens 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 50 %.

Finanspolicy

Koncernen är genom sin verksamhet expone-rad för sex olika slags finansiella risker. Med finansiella risker avses ränterisk, likviditetsrisk, refinansieringsrisk, prISRisk, kreditrisk och valutarisk. Finanspolicycn anger riktlinjer och regler för hur finansverksamheten skall bedrivas samt fastställer ansvarsfördelning och administrativa regler. Avsteg från koncernens finanspolicy krä-ver styrelsens godkännande. Ansvaret för koncer-nens 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. Det finansiella målet avseende belåningsgrad har justerats inför 2018. Belåningsgraden ska över tid inte överstiga 50 %. En justering från tidigare mål på 55 %.

Mål i finanspolicycn:

- soliditeten bör över tid överstiga 35 %,
- räntetäckningsgraden bör inte understiga 2,0 gånger,
- belåningsgraden bör inte över tid överstiga 50 %,
- säkerställa kort- och långfristig kapitalför-sörjning,
- 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 co-venanter. Per årsskiftet hade Balder finansie-ringsåtaganden om räntetäckningsgrad om 1,8 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 40 % vid utgången av 2017 och minst 42,5 % vid utgången av 2018. Per årsskiftet var andelen icke säkerställda tillgångar i Sato 66,3 %, belåningsgraden 52,1 % och räntetäckningsgra-den 4,5 ggr.

<i>Utfall</i>				
Finansiella mål		Mål	2017	2016
Soliditet, %	min.	35,0	36,7	38,3
Belåningsgrad,%	max.	50,0	50,9	50,0
Räntetäcknings-grad, ggr	min.	2,0	4,3	3,7
Nyckeltal inklusive noterade intressebolag till marknadsvärde.				

Löptidsanalys finansiella skulder

Koncernen 2017-12-31

Mkr	Inom ett år	1–2 år	2–3 år	3–4 år	4–5 år	>5 år
Förfallostruktur lån	7 968	7 277	8 361	5 299	6 523	22 954
Räntekostnader ¹⁾	1 059	1 057	1 055	1 052	1 050	5 219
Leverantörsskulder	254	–	–	–	–	–
Övriga skulder	274	–	–	–	–	–
Summa	9 555	8 334	9 416	6 352	7 573	28 173

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

Moderbolaget 2017-12-31

Mkr	Inom ett år	1–2 år	2–3 år	3–4 år	4–5 år	>5 år
Förfallostruktur lån	4 350	2 576	3 032	354	4 925	13 537
Räntekostnader ¹⁾	523	523	522	521	520	2 590
Leverantörsskulder	6	–	–	–	–	–
Övriga skulder	19	–	–	–	–	–
Summa	4 900	3 099	3 554	875	5 445	16 127

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

1) Avser räntekostnader under perioden 0-10 år.

Känslighetsanalys

Faktor	Förändring	Resultat-effekt före skatt, Mkr
Hyesintäkter	+/–1 %	+/–62
Ekonomisk uthyr-ningsgrad	+/–1 procent-enhet	+/–65
Räntenivå för räntebärande skulder	+1 procent-enhet	–270
Fastighetskost-nader	+/–1 %	–/+17
Värdeförändringar fastigheter	+/–5 %	+/–4 918

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.

Förfallostruktur räntederivat ¹⁾

År	Nominellt belopp, Mkr	Ränta, %
2018	699	1,38
2019	1 156	1,10
2020	1 016	1,93
2021	2 655	2,25
2022	623	2,01
2023	1 043	1,41
2024	625	1,30
2025	1 845	1,37
2026	2 871	1,56
2027	148	1,10
2037	1 500	2,00
Totalt	14 181	1,68

1) Avser räntederivat där Balder betalar fast ränta.

Löptidsanalys finansiella skulder

Tabellerna ovan visar kassaflödet per år avseende finansiella skulder vid antagande om nuvarande storlek på koncernen. Kassaflödet avser räntekostnader, amortering, leveran-törsskulder och reglering av övriga finansiella skulder. Finansnettot har beräknats utifrån koncernens genomsnittliga ränta med avdrag för ränteintäkter.

Refinansiering sker löpande, varför inga rän-tekostnader har angetts för längre tid än 10 år.

Likviditetsrisk

Med likviditetsrisk avses risken att sakna till-räckligt med likvida medel för att kunna fullfölja företagets betalningsåtaganden avseende rörelsekostnader, räntor och amorteringar. Enligt finanspolicycn 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 bokslutsda-gen uppgick Balders likvida medel, finansiella placeringar och outnyttjade checkkrediter till 1 935 Mkr (1 942). Balders Finanspolicy, som uppdateras minst en gång per år, anger riktlinjer och regler för hur upplåningen ska ske. Övergri-pande målsättning för finansförvaltningen är att upplåningen ska säkerställa bolagets kort- och långfristiga kapitalförsörjning, anpassa den fi-nansiella strategin och hanteringen av finansiella risker efter bolagets verksamhet så att en lång-siktig 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 en-dast till kraftigt ökade kostnader. Balder hade per årsskiftet kreditfaciliteter om 5 940 Mkr (4 827) varav 5 940 (4 827) 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 föränd-ringar i räntenivåer. Den faktor som främst påverkar ränterisken är räntebindningstiden. Lång räntebindningstid innebär en förutsäg-barhet i kassaflödet men det innebär oftast också högre räntekostnader. Hanteringen av koncernens ränteexponering är centralise-rad, vilket innebär att den centrala finans-funktionen ansvarar för att identifiera och hantera denna exponering. Ränterisken skall hanteras med risksäkringsinstrument som ränteswappar, räntetak och räntegolv. Som övergripande nyckeltal används räntetäck-ningsgrad. Räntetäckningsgraden skall vid varje mättillfälle överstiga 2,0 gånger. För att erhålla en kostnadseffektiv hantering av ränterisken görs bedömningen av ränterisken vid upptagandet av lån med kort räntebind-ning 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 2018 och 2037. 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 vär-

deförändringar redovisas i resultaträkningen. Derivaten värderas utifrån noterade priser på marknaden. Värdeförändringarna uppgick under 2017 till 144 Mkr (–114). Per årsskiftet uppgick det verkliga värdet på räntederivaten till –827 Mkr (–1 493). Det verkliga värdet för finansiella instrument baseras på förmedla-de 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 fi-nansiering. Det innebär att värdeförändringen av derivaten redovisas i totalresultatet.

Valutarisk

Balder äger fastigheter via dotterbolag i Norge, Danmark, Finland och genom Sato i St Peters-burg. Bolagen har intäkter och kostnader i lokal valuta och är därmed utsatta för valutakurs-fluktuationer ur koncernens synvinkel. Valuta-kursfluktuationer återfinns också i omräkning av de utländska dotterbolagens tillgångar och skulder till moderbolagets valuta.

Omräkningsexponering

När dotterbolagens rapporter över finansiell ställning i lokal valuta omräknas till svenska kronor uppstår en omräkningsdifferens, som beror på att innevarande år omräknas till en annan bokslutskurs än föregående år och att totalresultaträkningen omräknas till genom-snittskursen under året medan rapporten över finansiell ställning omräknas till kursen per den 31 december. Omräkningsdifferensen förs till övrigt totalresultat. Omräkningsexpo-neringen utgörs av den risk som omräknings-differensen representerar i form av påverkan på totalt resultat. Risken är störst för de valutor där koncernen har störst nettotillgångar och där kursrörelserna mot svenska kronor är störst. Störst påverkan för koncernen utgör nettotillgångarna i Finland och Danmark. Un-der året har Balder totalt emitterat 1 850 MEUR på den europeiska obligationsmarknaden vilket bidrar till att minska valutaexponeringen av koncernens nettotillgångar i EUR och DKK. Per årsskiftet fanns även valutaswappar om 400 MDKK och 100 MEUR, det verkliga värdet på dessa uppgick till –95 Mkr.

Tillgångarna och skulderna i EUR och DKK ses sammantaget i och med att kursen för DKK är låst mot EUR. Omräkningsdifferenserna hante-ras framförallt genom att upplåningen förde-lats på olika valutor utifrån nettotillgångarna i respektive valuta. Lån som tas upp i samma valuta som det finns nettotillgångar i koncer-nen, minskar dessa nettotillgångar och därmed minskar omräkningsexponeringen. Dessa säkringar av nettoinvesteringar i utlandsverk-samheter fungerar på följande sätt. Kursvinster och kursförluster avseende lån i utländsk valuta, som finansierar förvärv av utländska dotterbolag, redovisas som en del av övrigt totalresultat i den mån lånen fungerar som en kurssäkring för de förvärvade nettotillgångarna. I övrigt totalresultat möter de den omräknings-differens som framkommer vid konsolideringen av de utländska dotterbolagen. I koncernen har redovisade valutakursdifferenser om netto –565 Mkr (–) avseende skulder i utländsk valuta omförts till övrigt totalresultat såsom säkring

av nettoinvesteringarna i utlandsverksamheter. De lån som säkrar nettoinvesteringar i ut-landsverksamheter är i EUR och DKK, eftersom dessa utländska valutor har störst påverkan på rapporten över finansiell ställning.

Eftersom koncernen använder delar av sitt kassaflöde till att amortera ner på lånen för att förbättra finansnettot, så tenderar omfatt-ningen av denna säkring över tiden att minska. En förändring i det utländska dotterbolagets nettotillgångar över tiden kan ha samma effekt.

Prisrisk

Balders intäkter påverkas av fastigheternas uthyrningsgrad, nivån på marknadsmässiga hyror samt kundernas betalningsförmåga. En förändring av hyresnivån med +/– 1 % eller den ekonomiska uthyrningsgraden med +/–1 procentenhet påverkar resultat före skatt med +/–62 Mkr respektive +/–65 Mkr.

Kreditrisker

Kundfordringar

Risken för att koncernens kunder inte uppfyller sina åtaganden, det vill säga att betalning ej erhålls för kundfordringar, utgör en kundkre-ditrisk. Koncernens kunder kreditkontrolleras varvid information om kundernas finansiella ställning inhämtas från olika kreditupplys-ningsföretag. 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 kreditvärdighetsut-veckling 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 motparts-reglemente i vilket maximal kreditexponering för olika motparter anges.

Upplåning, förfallostruktur och räntor

Vid årets utgång hade Balder bindande låneav-tal om sammanlagt 58 384 Mkr (49 580). Lån är upptagna i svenska kronor, danska kronor, norska kronor och euro. Vid årets utgång uppgick lånen i danska kronor till 3 387 MDKK, lånen i norska kronor till 474 MNOK och lånen i euro till 3 793 MEUR. Kreditavtalen utgörs främst av bilaterala avtal med nordiska banker samt ett certifikatprogram om 5 940 Mkr (5 827). Utestående certifikatvolym var per den 31 december 3 348 Mkr (3 002). Netto räntebärande skulder efter avdrag för likvida medel och finansiella placeringar om 1 585 Mkr (1 592) uppgick till 55 075 Mkr (47 988).

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.

Not 21 • Fortsättning

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 sedvanli-

ga uppsägningsvillkor.

Den genomsnittliga kreditbindningstiden på låneavtalen uppgick per den 31 december 2017 till 5,5 år (4,2). 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 1,8 % (2,1) inklusive effekten av upplupen ränta från Balders rântederivat. Den genomsnittliga räntebindnings-

tiden vid samma datum uppgick till 4,0 år (2,4). Andelen lån med ränteförfall under kommande treårsperiod uppgick till 47 % (66).

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 0,4 % och 3,2 %.

Räntebindning

År	Redovisat värde, Mkr		Ränta, %		Andel, %		Verkligt värde, Mkr ³⁾	
	2017	2016	2017	2016	2017	2016	2017	2016
Inom ett år	20 909	25 975	0,9	1,0	36	52	20 948	26 043
1–2 år	1 998	4 742	2,9	4,6	3	10	2 038	4 775
2–3 år	4 734	1 959	2,2	3,3	8	4	4 883	2 026
3–4 år	5 871	4 416	2,6	2,7	10	9	6 041	4 573
4–5 år	5 553	7 736	1,5	3,0	10	16	5 579	7 917
>5 år	19 318	4 752	2,5	3,0	34	10	19 268	4 752
Summa	58 384	49 580	1,8	2,1	100	100	58 756	50 086

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	
	2017	2016	2017	2016	2017	2016	2017	2016	2017	2016
Kundfordringar	158	150	–	–	–	–	158	150	158	150
Andra långfristiga fordringar ³⁾	949	908	–	–	–	–	949	908	949	908
Likvida medel	1 281	1 287	–	–	–	–	1 281	1 287	1 281	1 287
Finansiella placeringar ¹⁾	–	–	305	305	–	–	305	305	305	305
Summa fordringar	2 389	2 345	305	305	–	–	2 693	2 650	2 693	2 650
Långfristiga räntebärande skulder ³⁾	–	–	–	–	49 453	33 267	49 453	33 267	49 826	33 772
Övriga långfristiga skulder ³⁾	–	–	–	–	241	176	241	176	241	176
Derivat ^{2,5)}	–	–	922	1 547	–	–	922	1 547	922	1 547
Kortfristiga räntebärande skulder ³⁾	–	–	–	–	8 930	16 314	8 930	16 314	8 930	16 314
Leverantörsskulder	–	–	–	–	254	267	254	267	254	267
Summa skulder	–	–	922	1 547	58 879	50 023	59 801	51 570	60 173	52 076

Moderbolaget, Mkr	Lånefordringar och kundfordringar		Finansiella tillgångar/skulder värderade till verkligt värde via resultaträkningen ⁴⁾		Övriga finansiella skulder		Totalt redovisat värde		Totalt verkligt värde	
	2017	2016	2017	2016	2017	2016	2017	2016	2017	2016
Fordringar på koncernbolag ³⁾	36 790	24 629	–	–	–	–	36 790	24 629	36 790	24 629
Andra långfristiga fordringar ³⁾	798	773	–	–	–	–	798	773	798	773
Likvida medel	955	941	–	–	–	–	955	941	955	941
Finansiella placeringar ¹⁾	–	–	197	203	–	–	197	203	197	203
Summa fordringar	38 543	26 343	197	203	–	–	38 740	26 546	38 740	26 546
Långfristiga skulder till kreditinstitut ³⁾	–	–	–	–	24 425	5 501	24 425	5 501	24 425	5 501
Övriga långfristiga skulder ³⁾	–	–	–	–	102	112	102	112	102	112
Derivat ^{2,5)}	–	–	412	888	–	–	412	888	412	888
Skulder till koncernbolag ³⁾	–	–	–	–	4 443	4 440	4 443	4 440	4 443	4 440
Kortfristiga skulder till kreditinstitut ³⁾	–	–	–	–	4 350	7 668	4 350	7 668	4 350	7 668
Leverantörsskulder	–	–	–	–	6	4	6	4	6	4
Summa skulder	–	–	412	888	33 325	17 726	33 737	18 614	33 737	18 614

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 (5) samt i moderbolaget om 0 Mkr (0).

Not 22 • Checkkredit

Mkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2017	2016	2017	2016
Beviljad kreditlimit	350	350	350	300
Utnyttjad del	–	–	–	–
Outnyttjad del	350	350	350	300

Not 23 • Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Mkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2017	2016	2017	2016
Personalkostnader	84	71	17	12
Räntekostnader	365	244	209	38
Förskottsbetalda hyror	672	530	–	–
Fastighetskostnader	279	264	–	–
Övriga poster	27	20	3	3
Summa	1 427	1 130	229	53

Not 24 • Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

Ställda säkerheter

Mkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2017	2016	2017	2016
Fastighetsinteckningar	23 246	38 418	–	–
Aktier i koncernbolag	6 830	19 507	–	–
Reverser	–	–	3 623	9 380
Summa	30 076	57 925	3 623	9 380

Eventalförpliktelser

Mkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2017	2016	2017	2016
Borgen för dotterbolag	–	–	10 112	16 931
Borgen för intressebolag	1 511	1 609	1 511	1 609
Övriga garantier	276	180	139	–
Summa	1 787	1 789	11 762	18 540

Not 25 • Kassaflödesanalys

Likvida medel	Koncernen		Moderbolaget	
	2017	2016	2017	2016
Följande delkomponenter ingår i likvida medel:				
Kassa och bank	1 281	1 287	955	941
Summa enligt balansräkningen	1 281	1 287	955	941
Summa enligt kassaflödesanalysen	1 281	1 287	955	941

Betalda räntor och derivatkostnader	Koncernen		Moderbolaget	
	2017	2016	2017	2016
Erhållen ränta				
	114	62	29	12
Betalad ränta				
	−901	−671	−301	−104
Betalad derivatkostnad				
	−174	−329	−164	−279
Summa	−961	−939	−436	−371

Koncerninterna ränteintäkter och räntekostnader för 2017 samt 2016 är ej likviditetspåverkande.

Avstämning av skulder hänförliga till finansieringsverksamheten

Koncernen, Mkr	2016-12-31	Kassaflöde	Ej kassaflödespåverkande förändringar		2017-12-31
			Valutakurs-differenser	Övriga ej kassaflödes-påverkande poster	
Räntebärande skulder	49 580	7 786	1 025	−7	58 384
Summa skulder hänförliga till finansieringsverksamheten	49 580	7 786	1 025	−7	58 384

Moderbolaget, Mkr	2016-12-31	Kassaflöde	Ej kassaflödespåverkande förändringar		2017-12-31
			Valutakurs-differenser	Övriga ej kassaflödes-påverkande poster	
Räntebärande skulder	13 170	15 007	598	−	28 774
Summa skulder hänförliga till finansieringsverksamheten	13 170	15 007	598	−	28 774

Not 26 • Andelar i koncernbolag

Specifikation av moderbolagets direkta innehav av andelar i dotterbolag

Dotterbolag	Organisations-nummer	Säte	Antal andelar	Andel, %	Redovisat värde	
					2017	2016
Balder Storstad AB	556676-4378	Göteborg	100 000	100	1 046	1 046
Balder Mellanstad AB	556514-4291	Göteborg	1 938 000	100	150	150
Din Bostad Sverige AB	556541-1898	Göteborg	1 000 000	100	626	626
Egby Vindkraftverk AB	556760-5919	Göteborg	1 000	100	0	0
Balder Danmark A/S	34058016	Köpenhamn	5 000	100	158	158
Balder Fastigheter Norge AS	916755856	Oslo	120	100	161	161
Balder Bilrum Fastighet AB	556730-4059	Göteborg	100 000	100	1 204	1 205
Summa					3 345	3 346

Balderkoncernen äger genom ovan nämnda dotterbolag 100 % i ytterligare 350 bolag (301) i Sverige, Danmark och Norge, vilka framgår av respektive dotterbolags årsredovisning. För bolag i Finland, se Sato Oyjs årsredovisning på Sato.fi.

Moderbolaget, Mkr	2017	2016
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Ingående balans	3 346	1 822
Förvärv	−1	1 205
Lämnade aktieägartillskott	−	319
Utgående balans	3 345	3 346

Not 27 • Fordringar på/skulder till koncernbolag

Moderbolaget, Mkr	Fordringar		Skulder	
	2017	2016	2017	2016
Ingående balans	24 629	21 676	4 440	4 507
Förändring utlåning till dotterbolag	12 161	2 953	3	−67
Utgående balans	36 790	24 629	4 443	4 440

Fastställd amorteringsplan saknas.

Not 28 • Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inga händelser av väsentlig betydelse för Fastighets AB Balders ställning har inträffat efter rapportperiodens utgång.

Not 29 • Närstående

Närståenderrelationer

Koncernen

Koncernen står under betydande inflytande från Erik Selin Fastigheter AB som innehar 49,9 % (48,2) av rösterna i moderbolaget Fastighets AB Balder. Moderbolaget i den största koncernen där Balder ingår är Erik Selin Fastigheter AB.

Moderbolaget

Utöver de närståenderrelationer 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 fastighets-administrativa tjänster av Balder för 2 Mkr (2).

Tjänsterna är prissatta på marknadsmässiga villkor.

Moderbolaget

Moderbolaget har utfört fastighetsadministrativa tjänster åt sina dotterbolag uppgående till 186 Mkr (174). Moderbolaget fungerar som internbank. Fordringar på dotterbolag uppgick per bokslutsdagen till 36 790 Mkr (24 629). Såväl de administrativa som finansiella tjänsterna är prissatta på marknadsmässiga villkor.

Intressebolag

Utöver ovanstående närståenderrelationer 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 44 Mkr (32). Därutöver köps tjänster från

Collector AB (publ). Nettofordringar på intressebolag uppgick per bokslutsdagen till 658 Mkr (664). 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 65,2 % (63,6) 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 30 • Viktiga uppskattningar och bedömningar

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

Förvaltningsfastigheter

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

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

Balder genomför en intern värdering av fastigheterna vid varje kvartalsrapport. För att kvalitetssäkra Balders interna värderingar låter Balder externvärdera delar av beståndet löpande under året.

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.

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 38 Göteborg. Besöksadressen är Parkgatan 49.

Koncernredovisningen för år 2017 består av moderbolaget och dess dotterbolag, tillsammans benämnda koncernen.

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 2017. Bolagets årsredovisning och koncernredovisning ingår på sidorna 62-96 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 2017 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 2017 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt IFRS, såsom 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 för koncernen.

Våra uttalanden i denna rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen är förenliga med innehållet i den kompletterande rapport som har överlämnats till moderbolagets och koncernens revisionsutskott i enlighet med revisorsförordningens (537/2014) artikel 11.

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. Detta innefattar att, baserat på vår bästa kunskap och övertygelse, inga förbjudna tjänster som avses i revisorsförordningens (537/2014) artikel 5.1 har tillhandahållits det granskade bolaget eller, i förekommande fall, dess moderföretag eller dess kontrollerade företag inom EU.

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 väsentlighetsnivå 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 att 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.

Koncernen är verksam 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.

Vi har utvärderat enhetsrevisorernas utförda 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 tillräcklig hög kvalitet avseende de identifierade revisionsriskerna. Eftersom Sato Oyj utgör en väsentlig del av Balderkoncernen och därmed koncernrevisionen samt att 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 följt och beaktat dessa. Vi har tagit del av, diskuterat och utvärderat den risk bedömning 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 också de svenska dotterbolagen 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 påverkades 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 enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användarna fattar med grund i 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.

Årsredovisningen och koncernredovisningen har godkänts för utfärdande av styrelsen och VD den 28 mars 2018. Koncernens och moderbolagets resultat- och balansräkning blir föremål för fastställelse på årsstämman den 8 maj 2018. Styrelsen avser att föreslå årsstämman att ingen aktieutdelning (–) lämnas för verksamhetsåret 2017.

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 28 mars 2018

Christina Rogestam
Styrelseordförande

Sten Dunér
Styrelseledamot

Fredrik Svensson
Styrelseledamot

Anders Wennergren
Styrelseledamot

Erik Selin
Styrelseledamot
och VD

Vår revisionsberättelse har lämnats den 29 mars 2018
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Bengt Kron
Auktoriserad revisor
Huvudansvarig revisor

Helén Olsson Svärdström
Auktoriserad revisor

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. Viktiga uppskattningar och bedömningar i not 30 samt Förvaltningsfastigheter i not 13. Förvaltningsfastigheterna redovisas till verkligt värde om 98 360 Mkr per 2017-12-31 och utgör en väsentlig del av Balderkoncernens balansräkning. Verkligt värde på koncernens fastighetsbestånd baseras på interna beräkningar, huvudsakligen genom att tillämpa avkastningsvärdemetoden. För en del av det finska fastighetsbeståndet används ortsprismetoden alternativt värdering till anskaffningsvärde. För att kvalitetssäkra de interna värderingarna har även externa värderingar inhämtats för ca 43% av fastighetsbeståndets värde. 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, såsom bedömning av framtida driftsnetto, uthyrningsgrad och avkastningskrav, kan leda till väsentliga felaktigheter, gör att värderingen av förvaltningsfastigheter är ett särskilt betydelsefullt område i revisionen.	Vi har låtit våra värderingsspecialister gå igenom och bedöma avkastningsvärdemetoden som Balder tillämpar, den matematiska riktigheten och rimligheten i gjorda antaganden. - Vår revision har bland annat omfattat följande granskningsåtgärder - Följt upp att värderingarna följer Balders riktlinjer för fastighetsvärdering - Stickprovprovsmässigt följt upp modellens mate-matiska 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 stickprovs-mässigt jämfört med de interna beräkningarna - Gått igenom granskningsansats och externa underlag med de finska revisionsteamet avseende värdering av dotterbolagskoncernen Satos fastighetsbestånd. Vårt arbete har fokuserats på de största förvaltnings-fastigheterna, de mest väsentliga antagandena samt de fastigheter där det varit störst variationer i värde jämfört med föregående år. I de fall där antaganden om framtida driftsnetto, uthyrningsgrad och avkastningskrav 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, Förvaltningsfastigheter i not 13 samt Viktiga uppskattningar och bedömningar i not 30, Förvaltningsfastigheter. Under året har det skett ett antal fastighetstransaktioner som till be- lopp och avtalsvillkor varit särskilt betydelsefulla att beakta i revisionen.	För varje fastighetstransaktion 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 1-61 respektive 108-115. 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 de ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och, vad gäller koncernredo-visningen, enligt IFRS, så som de antagits av EU, och årsredovisningslagen. Styrelsen och verkställande direktören ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredo-visning 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 och koncernens 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.

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 Revisorsinspektionens webbplats: www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar. Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för Fastighets AB Balder (publ) för år 2017 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 verkställande direktören i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet 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 ersättnings-skyldighet 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 Revisorsinspektionens webbplats: www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar. Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB, Skånegatan 1, 405 32 Göteborg, utsågs till Fastighets AB Balder (publ)s revisionsföretag av bolagsstämman den 11 maj 2017 och har varit bolagets revisionsföretag sedan 2009.

Göteborg den 29 mars 2018 Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB	Bengt Kron Auktoriserad revisor Huvudansvarig revisor	Helén Olsson Svärdström 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 2017

Vid årsstämman den 11 maj 2017 på Radisson BLU Scandinavia Hotel i Göteborg representerades 360 aktieägare, vilka företrädde ca 79 % av det totala antalet röster. Samtliga styrelseledamöter samt bolagets revisor var närvarande vid stämman. Årsstämman fastställde räkenskaperna för 2016 och beviljade styrelsen och verkställande direktören ansvarsfrihet för räkenskapsåret 2016.

Följande beslut fattades på årsstämman den 11 maj 2017;

- ingen utdelning lämnas till stamaktieägarna och till preferensaktieägarna ska utdelning lämnas kvartalsvis med 5 kr per aktie, dock högst 20 kr,
- styrelsen ska, för tiden fram intill nästa årsstämma har hållits, bestå av fem

- ordinarie ledamöter utan suppleanter,
- arvode till styrelsen ska utgå med ett fast arvode om 560 000 kr, varav 200 000 kr till ordföranden och 120 000 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 2018. 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 11 maj 2017 finns tillgängligt på bolagets webbplats. Årsstämman 2018 äger rum den 8 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 14 000 st. Efter beslut på extra bolagsstämma den 25 september genomfördes inlösen av samtliga 10 000 000 utestående preferensaktier den 12 oktober. Inlösen genomfördes till ett belopp om 350 kr per preferensaktie och innebär en minskning av bolagets aktiekapital med 10 000 000 kr. Balders aktiekapital uppgick efter inlösen av preferensaktierna och per den 31 december 2017 till 180 000 000 kr fördelat på 180 000 000 aktier. Varje aktie har ett kvotvärde om 1,00 kr, varav 11 229 432 av serie A och 168 770 568 av serie B. Varje aktie av serie A berättigar till en röst och varje aktie av serie B 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 9-11 Balders aktie och ägare.

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 2017 bestått av fem ledamöter och svarar för bolagets organisation och förvaltning (mer information om bolagets styrelse finns på sidan 106 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 borskontraktet. 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, hållbarhetsfrågor 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 concern 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,
- ärligen fastställa ny arbetsordning och

instruktion för VD,

- godkänna ekonomisk rapportering i form av delårsrapporter, bokslutskomunikéer 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 värdepande 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 verkställts effektivt,
- genom kontakter med VD löpande följa bolagets utveckling och fungera som en diskussionspartner,
- tillse att styrelsens ledamöter, genom verkställande direktörens försorg, erhåller tillfredsställande information och beslutsunderlag för sitt arbete,
- tillse att varje ny styrelseledamot vid sitt tillträde ges en lämplig introduktion.

Styrelsens arbetsordning

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

Styrelsemöte

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

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

Styrelsens arbete

Balders styrelse har under 2017 haft 10 styrelsemöten, varav ett konstitu- erande. Enligt gällande arbetsordning ska styrelsen hålla minst fyra ordinarie styrelsemöten, exklusive konstituerande styrelsemöte, per kalenderår. Styrelsemö- ten hålls i samband med bolagets rappor- tering. Vid varje ordinarie styrelsemöte behandlas frågor av väsentlig betydelse för bolaget såsom förvärv och försälj- ningar av fastigheter, investeringar i be- fintliga fastigheter samt finansieringsfrå- gor. Vidare informeras styrelsen om det aktuella affärsläget på hyres-, fastighets- och kreditmarknaden. Bland de ordinarie ärenden som styrelsen behandlat under 2017 kan nämnas förvärvsstrategier, kapitalstruktur och finansieringssitua- tion, hållbarhetsarbetet, företagsgemen- samma policyer samt arbetsordning för styrelsen. På de extra styrelsemötena har bland annat beslut tagits kring inlösen av preferensaktierna.

Styrelsens sammansättning

Styrelsen ska ha en, för sitt arbete i Bal- ders styrelse, ändamålsenlig erfarenhet och kompetens för den verksamhet som bedrivs för att kunna identifiera och för- stå de risker som kan uppstå i verksam- heten och de regelverk som reglerar den verksamhet som bedrivs.

Styrelsens sammansättning ska präglas av mångsidighet och bredd avseende de valda ledamöternas kompetens, erfa- renhet, ålder, kön, sexuell läggning eller etnisk bakgrund. Det åligger valbered- ningen att beakta policyn, med målsätt- ning att åstadkomma en ändamålsenlig sammansättning av styrelsen. Vid inval av nya styrelseledamöter ska den enskilda

Styrelsens sammansättning, antal möten och närvaro

Namn	Invalid	Oberoende ¹⁾	Närvarande möten		
			Styrelse- möten	Revisions- utskott	Ersättnings- utskott
Christina Rogestam	2006	Ja	10/10	1/1	1/1
Erik Selin	2005	Nej	10/10	—	—
Fredrik Svensson	2005	Nej	7/10	1/1	1/1
Sten Dunér	2007	Ja	10/10	1/1	1/1
Anders Wennergren	2009	Ja	10/10	1/1	1/1
1) Oberoendet utgår ifrån såväl oberoende till bolaget som bolagsledningen som till de större aktieägarna (>10 %).					

ledamotens lämplighet prövas i syfte att uppnå en styrelse med en samlad kompe- tens som är tillräcklig för en ändamålsen- lig styrning av bolaget.

Styrelsens sammansättning utgör goda förutsättningar för ett väl fungerande sty- relsearbete där en god fördelning mellan enskilda ledamöter som representerar mångfald enligt styrelsens mångfalds- policy.

Utvärdering av styrelsens arbete

Avsikten med utvärderingen är att vidareutveckla styrelsens arbetsmetoder och effektivitet, samt klargöra huvudin- riktningen 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 utvär- deringen ombads styrelseledamöterna att, utifrån sitt eget perspektiv, disku- tera med övriga styrelseledamöter olika områden som rör styrelsens arbete. Slut- satserna har dokumenterats i protokoll. De områden som diskuterades och utvärderades för 2017 avsåg bland annat styrelsens sammansättning, kompetens, effektivitet samt styrelsens fokusområ- den 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 an- ställningsvillkor för VD och övriga ledan- de befattningshavare. Ersättningsutskot- tet ska följa och utvärdera tillämpningen av de riktlinjer för ersättningar och ersättningsnivåer till ledande befatt- ningshavare som årsstämman fattat

beslut om samt utarbeta förslag till nya riktlinjer för ersättningsprinciper och an- dra anställningsvillkor. Inför årsstämmans beslut ska styrelsen föreslå principer för ersättning och andra anställningsvillkor för VD och övriga ledande befattnings- havare. Utifrån årsstämmans beslut åligger det ersättningsutskottet att besluta om ersättning till VD och övriga befattningshavare. Ersättningsutskottet består av samtliga externa styrelseleda- möter och ska sammanträffa minst en gång per år. För ytterligare information se not 4, Anställda och personalkostnader.

Revisionsutskott

Revisionsutskottet ska svara för beredning av styrelsens arbete med att kvalitetssäkra bolagets finansiella rapportering, biträda valberedningen vid framtagandet av förslag till revisor och arvode till dem samt att trygga en kvali- ficerad oberoende granskning av bolaget. Revisionsutskottet ska träffa bolagets revisorer minst en gång per kalenderår. Under 2017 har revisionsutskottet, som består av samtliga externa styrelseleda- möter, träffat bolagets revisor en gång samt erhållit en rapport över utförd granskning.

Jäv

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

Valberedning

Årsstämman beslutar om tillvägagångs- sättet för val av styrelse och i förekom- mande fall revisorer. Årsstämman 2017 beslutade att en valberedning skulle inrättas inför 2018 års årsstämma för att framlägga förslag till antalet styrelseleda- möter, 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 2017 fastställde valbe- redningens förslag att valberedningen ska bestå av en representant för envar av de två största aktieägarna eller ägar- konstellationerna 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 offentliggö- ras senast sex månader före ordinarie års- stämma. Valberedningens mandatperiod sträcker sig fram till dess att ny valbered- ning 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 2018 består av Jesper Mårtensson, före- trädande 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 förvaltning- en 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 styrel- semöten 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 fastighetsaf-

färer samt finans- och övergripande för- valtningsfrågor. Koncernledningen består av sex personer och omfattar resurser som VD, ekonomi, finans, förvaltning, fastighetstransaktioner samt HR. Mer information om bolagets VD och ledning finns på sidan 107.

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 11 maj 2017 till revisorsbolag under en period om två år till den ordinarie årsstämman 2019. Huvudansvarig revisor är Bengt Kron.

Inför årsstämman 2018

Inför årsstämman den 8 maj 2018 föreslår styrelsen:

• ingen aktieutdelning lämnas,

- riktlinjer för ersättning till ledande befattningshavare,
- mandat för styrelsen att till nästa års- stämma återköpa och överlåta B-aktier 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 aktier i serie B motsvarande högst 10 % av befintligt aktiekapital. Aktierna ska kunna tecknas kontant, genom apport eller med kvittningsrätt.

Inför årsstämman den 8 maj 2018 föreslår valberedningen:

- omval av nuvarande styrelseledamöter- na Christina Rogestam, Fredrik Svens- son, 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 valbered- ningen ska bestå av en representant för

envar av de två största aktieägarna eller ägarkonstellationerna jämte Lars Rasin, som företräder övriga aktieägare. Ord- förande 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 verk- samheten 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 2017 finns tillgänglig för distribution och på Balders webbplats. Samtliga dokument liksom pressreaser och presentationer i sam- band 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 Årsredo- visningslagen 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, kontrollak- tiviteter, information och kommunikation samt uppföljning.

Kontrollmiljö

Basen för den interna kontrollen avseen- de den finansiella rapporteringen utgörs av kontrollmiljön. En bra kontrollmiljö bygger på tydligt definierade och kom- municerade 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 1 148 fastigheter, i var sin resultatenhet, som förvaltas från regionkontoren. Som ett stöd för kontrollmiljön och för att ge nödvändig vägledning till olika befattningshavare finns ett antal dokumenterade styrande dokument såsom interna policyer, riktlinjer, manualer, styrelsens arbetsordning, beslutsordning, regler för attesträtt samt redovisnings- och rapporteringsinstruktioner. Styrande dokument uppdateras vid behov för att alltid spegla gällande lagar och regler.

Riskbedömning

Fokus läggs på att identifiera de risker som bedöms som mest väsentliga i Balders resultat- och balansposter i den finansiella rapporteringen och vilka åtgärder som kan reducera dessa risker. Riskhanteringen finns inbyggda i ovan nämnda dokument för kontrollmiljön. Olika metoder används för att värdera och minimera risker samt för att säkerställa att de risker som bolaget blir utsatt för hanteras enligt, för Balder, gällande policyer och regler. Styrelsen gör årligen en genomgång av den interna kontrollen i enlighet med styrelsens arbetsordning. Riskbedömningen uppdateras löpande för att omfatta förändringar som väsentligt påverkar den interna kontrollen avseende den finansiella rapporteringen.

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

Kontrollaktiviteter

För att säkerställa att den finansiella rapporteringen vid varje tidpunkt ger en

rättvisande bild finns ett antal kontrollaktiviteter inbyggda. Dessa aktiviteter involverar olika nivåer i organisationen, från styrelse och företagsledning till övriga medarbetare. Kontrollaktiviteterna syftar till att i rätt tid förebygga, upptäcka och 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 kvaliteten 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 revisionsplanen, noteringar från 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 1 148 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 2017 på sidorna 100-104 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 revisionssed i Sverige har. Vi anser att denna granskning ger oss tillräcklig grund för våra uttalanden.

Uttalande

En bolagsstyrningsrapport har upprättats.

Göteborg den 29 mars 2018
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Bengt Kron
Auktoriserad revisor
Huvudansvarig revisor

Helén Olsson Svärdröm
Auktoriserad revisor

Göteborg den 28 mars 2018

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, Styrelseledamot i
Fastighets AB Stenvalvet.

Aktieinnehav i Balder
32 000 B-aktier och 3 000 B-aktier via
bolag.

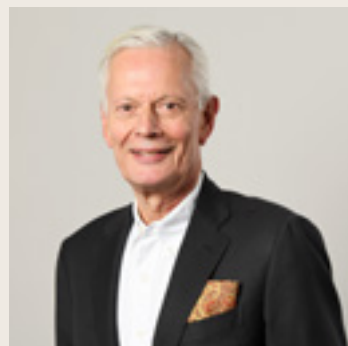


Anders Wennergren

Född 1956.
Styrelseledamot sedan 2009.

Utbildning och erfarenheter
Jur. kand. Advokat och partner i Advokat-
firman 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. Tidigare VD för Länsförsäk-
ringar AB. Styrelseledamot i Länsförsäk-
ringar Liv. Tidigare styrelseordförande i
Länsförsäkringar Bank, Länsförsäkringar
Sak och Länsförsäkringar Fondliv. Tidigare
styrelseledamot i Svensk Försäkring och
Försäkringsbranschens Arbetsgivare-
organisation.

Aktieinnehav i Balder
Inget aktieinnehav i Balder.



Fredrik Svensson

Född 1961.
Styrelseledamot sedan 2005.

Utbildning och erfarenheter
Civilekonom. VD AB Arvid Svensson.
Styrelseledamot i Klövern AB.

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

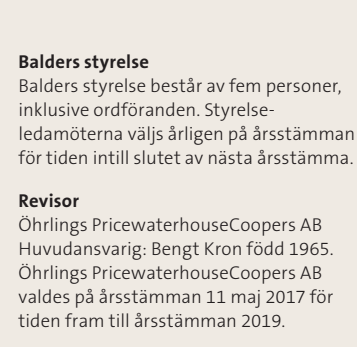


Erik Selin

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), styrelseleda-
mot i Västsvenska Handelskammaren,
Hexatronic Scandinavia AB, Hedin Bil AB
och Ernström & Co.

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



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

Revisor
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB
Huvudansvarig: Bengt Kron född 1965.
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB
valdes på årsstämman 11 maj 2017 för
tiden fram till årsstämman 2019.

Ledning



Erik Selin

Född 1967.
VD för Fastighets AB Balder.

Utbildning och erfarenheter
Gymnasieekonom. Anställd sedan 2005.

Aktieinnehav i Balder
10 500 B-aktier 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 11 720 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
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									
Kommun	Fastighets- beteckning	Adress	Byggår	Fastighets- kategori	Tomt- rätt	Kontor	Handel	Industri/ Lager	Utbilning/ Vård	Hotell	Bostad	Övrigt	Totalt	Taxerings- värde, Mkr
Region Helsingfors														
Fi, Sato Oyj	Flera fastigheter			Bostad							1 020 755		1 020 755	
Totalt Helsingfors											1 020 755		1 020 755	
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		Övrigt	Ja									
Botkyrka	Hallunda 4:9	Balders väg 1-16		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	Björkgården 6	Vårby Allé 32	1973	Bostad							14 531		14 531	
Huddinge	Bäckgården 8	Vårby Centrum	1974	Kontor	Ja	2 719	2 550	381				2 238	7 888	56
Huddinge	Krongården 7	Krongårdsvägen 1	1973	Bostad							41 359		41 359	
Huddinge	Vinkeln 7	Geometrivägen	1994	Handel			5 391						5 391	61
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	1963/1999	Bostad				100	4 348		2 561		7 009	
Nacka	Sicklaön 354:1	Ektorpsvägen 2	1979	Kontor		6 058	3 871	1 172	5 726	1 385		320	18 532	69
Nacka	Sicklaön 363:2	Värmdövägen 84	1986	Hotell		2 392		35		8 365			10 792	74
Nacka	Älta 9:130	Ältavägen 170	1992	Handel			960				880		1 840	21
Nynäshamn	Musköten 1	Björn Barkmans väg 1	1968	Bostad		206		65			22 494	1 208	23 973	155
Solna	Banken 14	Hotellgatan 11	1965	Hotell		93				11 444			11 537	120
Solna	Puman 1	Bangatan 21	1972	Hotell		340		145		1 664			2 149	18
Stockholm	Alptanäs 1	Haukadalsgatan 3	1981	Handel	Ja	2 222	6 713					859	9 794	54
Stockholm	Berget 2	Västmannagatan 13		Projekt										34
Stockholm	Doggen 1	Vinthundsvägen 157	1974	Kontor		1 650							1 650	7
Stockholm	Doggen 2	Vinthundsvägen 159	1984	Kontor	Ja	4 721							4 721	27
Stockholm	Fiskaren Större 3	Götgatan 21	1929	Bostad		235	993				1 375		2 603	66
Stockholm	Gladan 3	Sankt Göransgatan 159		Projekt	Ja									81
Stockholm	Granen 21	Floragatan 13	1972	Kontor		4 304							4 304	165
Stockholm	Göta Ark 18	Göta Ark 100	1985	Kontor	Ja	17 026	320	876				559	18 781	433
Stockholm	Havsfrun 26	Artillerigatan 42	1929	Kontor		3 267		252					3 519	92
Stockholm	Holar 3	Skalholtsgatan 10	1985	Övrigt		6 135		1 072					7 207	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	440	171	148			2 048	8 033	354
Stockholm	Katthavet 8	Näckströmsgatan 8	1929	Handel						8 022			8 022	212
Stockholm	Kilaberg 1	Kilabergsvägen	1975	Kontor	Ja	7 893		5 009					12 902	91
Stockholm	Kungsbacken 8	Drottninggatan 108	1929	Kontor		1 787	563	67				25	2 442	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		7 103	863	603			293		8 862	213
Stockholm	Luftspringaren 10	Saltmätargatan 10	1931	Kontor		498		18					516	
Stockholm	Luftspringaren 16	Saltmätargatan 19 A	1929	Kontor		615	372	80			613	794	2 474	43
Stockholm	Lärftet 2	Brommaplan 407	1941	Bostad	Ja	204	530	143			895		1 772	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 3	Garvargatan 10		Projekt										
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	39					6 271	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	5 139		103					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	962				191	23 134	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	111
Stockholm	Vattenkraften 1	Solkraftsvägen 13	1989	Kontor	Ja	6 408	734		3 689			4	10 835	36
Stockholm	Vilunda 6:48	Hotellvägen 1	1986	Hotell						6 955			6 955	45
Stockholm	Årstaäng 4 & 6	Fredsborgsgatan 24	1966/2001	Kontor	Ja	27 922	815	5 417				19	34 173	439
Södertälje	Grävmaskinen 23	Morabergsvägen 1	1973	Handel			2 391						2 391	7
Södertälje	Yxan 8	Täppgatan 15	1975	Hotell						14 115			14 115	86
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

● Förvärv under 2017.

Uthyrbar yta, kvm														Taxerings- värde, Mkr
Kommun	Fastighets- beteckning	Adress	Byggår	Fastighets- kategori	Tomt- rätt	Kontor	Handel	Industri/ Lager	Utbildning/ Vård	Hotell	Bostad	Övrigt	Totalt	
forts. Region Stockholm														
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	50
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			4 341						4 341	30
Totalt Stockholm						153 495	80 740	21 366	16 464	95 293	134 842	27 837	530 037	6 373
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	5
Ale	Surte 1:294	Brattåsstigen 6	1992	Bostad					455		330		785	
Ale	Surte 4:119	Göteborgsvägen 64	1987	Handel		808	1 440	277			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	Elementgatan 8		Projekt										3
● Borås	Vindyget 6	Ödegårdsgatan 2A	2012	Handel			3 350						3 350	19
Göteborg	Askim 243:20	Askims torg	1972	Kontor		1 803	638	553	1 385				4 379	29
● Göteborg	Backa 169:2	Södra Deltavägen 3B	1994	Handel			3 615						3 615	46
Göteborg	Backa 169:3	Södra Deltavägen 3 A	2006	Handel			1 975						1 975	43
Göteborg	Backa 171:3	Backavägen 1	1955	Handel			4 353						4 353	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	3 537	45 785	275
Göteborg	Biskopsgården 7:1	Långströmsgatan 26	1967	Bostad	Ja			388			15 278		15 666	106
Göteborg	Biskopsgården 7:2	Långströmsgatan 14 C	1967	Bostad	Ja	1 130		215			13 744		15 089	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	Övrigt	Ja									
Göteborg	Biskopsgården 830:843		1967	Övrigt	Ja									
Göteborg	Brämaregården 72:4	Hisingsgatan 28	1959	Kontor	Ja	2 495	889	42				20	3 446	27
Göteborg	Bur 134:1	Oxholmsgatan 28	1989	Bostad								302	302	
Göteborg	Bö 93:2	Sofierogatan 1	1940	Kontor		8 304		472				316	9 092	81
Göteborg	Gamlestaden 25:11	Marieholmsgatan 4	1990	Kontor	Ja	2 988	681	178				70	3 917	26
Göteborg	Gamlestaden 26:13	Vassgatan 3	1988	Kontor	Ja	3 803		6 363				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		7 200	207	487					7 894	148
Göteborg	Gårda 15:1 (15:12)	Drakegatan 2	1937	Bostad		1 583	87				6 717		8 387	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	240
Göteborg	Högsbo 1:1	J A Wettergrens gata 7	1967	Kontor		10 997		3 974				84	15 055	60
Göteborg	Högsbo 11:10	Victor Hasselblads gata 8	1982	Kontor		4 050							4 050	18
● Göteborg	Högsbo 23:4	Gustaf Werners Gata 1	2006	Handel			33 159						33 159	387
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		4 527		2 190				13	6 730	53
Göteborg	Inom Vallgraven 1:13	Drottninggatan 62	1986	Hotell						26 656			26 656	345
Göteborg	Inom Vallgraven 14:1	Södra Hamngatan 2	1929	Handel			2 637			2 190			4 827	95
Göteborg	Inom Vallgraven 15:3	Drottninggatan 30	1980	Kontor		3 847	379	169					4 395	109
Göteborg	Inom Vallgraven 16:21	Drottninggatan 10	1929	Handel		2 370	352	86				200	3 008	73
Göteborg	Inom Vallgraven 19:6	Drottninggatan 35	1929	Kontor		525	510						1 035	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		405	468						873	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			4 859	16 810	
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	175						875	16
Göteborg	Inom Vallgraven 54:9	Lilla Torget 4	1929	Kontor		802		8					810	18
Göteborg	Inom Vallgraven 58:6	Kungsgatan 34	1989	Kontor		2 816	328	10				1 374	4 528	114
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		712	409						1 121	59
Göteborg	Inom Vallgraven 8:20	Kyrkogatan 33		Handel			803						803	28

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	Järnbrott 145:6	Svängrumsgatan 45	1963	Bostad							3 899	13	3 912	42
Göteborg	Kobbegården 6:725	Datavägen 12 A	1988	Kontor		3 268							3 268	27
Göteborg	Kvillebäcken 16:10	Färgfabriksgatan 7	1965	Övrigt		100	1 876	527				985	3 488	7
Göteborg	Kvillebäcken 16:11	Gamla Björlandavägen 2	1966	Kontor		3 161	780	217				4 288	8 446	38
Göteborg	Kvillebäcken 62:7	Ångpannegatan 2		Projekt										9
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							791		791	13
Göteborg	Kärra 32:22	Tagenevägen 26	1980	Handel			2 800						2 800	15
Göteborg	Kärra 73:1-2	Tagenevägen 17A	1971	Handel	Ja	192	4 160					220	4 572	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		11 019	475	347				1	11 842	227
Göteborg	Lindholmen 39:2	Lindholmspiren 4	2013	Hotell						13 299			13 299	248
Göteborg	Lorensberg 45:20	Kungssportsavenyen 6-8		Hotell			1 357			2 305			3 662	95
Göteborg	Lorensberg 46:1	Kungssportsavenyen 3	1929	Handel		737	1 823	42				316	2 918	66
Göteborg	Lorensberg 46:10	Kungssportsavenyn 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	Kungssportsavenyn 11	1929	Handel			2 394						2 394	56
Göteborg	Lorensberg 46:5	Kungssportsavenyn 7	1929	Handel		201	766						967	25
Göteborg	Lorensberg 46:6	Kungssportsavenyn 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	138
Göteborg	Ölskroken 10:5	Ölskroksgatan 30	1985	Kontor		1 974		32	3 449				5 455	
Göteborg	Ölskroken 25:11	Falkgatan 7	1932	Övrigt					1 969			292	2 261	
Göteborg	Rud 8:10	Munspelsgatan 10	1962	Bostad		255		614			43 889	805	45 563	478
Göteborg	Sannegården 25:1	Säterigatan 20	1971	Övrigt		3 482		192					3 674	18
Göteborg	Sannegården 28:5	Sjöporten 1	1945	Kontor		69	307			1 161			1 537	20
Göteborg	Tingstadsvassen 3:6	Krokegårdsgatan 3	1944	Handel		128	3 436	100				6	3 670	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 Tvårskedet 3	1990	Bostad					116		351		467	
Jönköping	Visionen 4	Bataljionsgatan 14	2016	Handel			22 448					385	22 833	85
Kungsbacka	Hede 4:14	Hedebrovägen 15	2011	Handel			4 177						4 177	24
Kungsbacka	Verkmästaren 11	Lantmannagatan 4		Projekt										7
Kungsbacka	Ysby 2:25	Klovstensvägen 13-17		Övrigt										
Kungälv	Klocktorntet 36	Västra gatan 57	1972	Handel			3 351					423	3 774	32
Kungälv	Krabbetorntet 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	Fräkne Gränd 20		Projekt										43
Lerum	Floda 3:121	Gamla Vägen 26	1991	Bostad							1 016		1 016	11
Lerum	Lerum 43:21	Skattegårdsbacken 10	1991	Bostad							1 383		1 383	3
Lerum	Torp 1:328	Lindvägen 34 A	1988	Bostad							428	11	439	3
Mariestad	Enen 23	Viktoriagatan 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	Viktoriagatan 17		Övrigt										
Mariestad	Hunden 3	Nya Torget 1	1965	Handel			2 187	260			158	1 251	3 856	13
Mariestad	Murklan 1	Bergsgatan 18	1968	Bostad							12 557		12 557	70
Mariestad	Staren 8	Nygatan 14	1966	Handel		355	1 621				65	21	2 062	7
Möln dal	Bastuban 1	Bäckstensgatan 5		Projekt										242
Möln dal	Gaslyktan 2	Argongatan 20	1981	Handel			3 483					81	3 564	29
Möln dal	Leoparden 2	Göteborgsvägen 129	1923	Handel		1 476	20 669					495	22 640	121
Möln dal	Pianot 5	Bäckstensgatan 13	2009	Handel		2 390							2 390	16
Möln dal	Presenten 1	Flöjelbergsgatan 24	2001	Handel		774	12 726					77	13 577	84
Möln dal	Presenten 2	Flöjelbergsgatan 22	1978	Handel			2 250					75	2 325	12
Möln dal	Stockrosen 10	Norra Ågatan 26 C	1973	Kontor		1 648		53				35	1 736	11
Möln dal	Stockrosen 3	Norra Ågatan 38	1964	Kontor		604	408	4 819				190	6 021	6
Möln dal	Stockrosen 6	Norra Ågatan 34	1948	Kontor		551	1 212	252					2 015	12
Skövde	Dagslåndan 10	Barkvägen 10 A	1972	Bostad		222					22 212		22 434	71
Skövde	Ekoxen 10	Barkvägen 32	1974	Bostad		2 478	180				22 158	5 815	30 631	120
Skövde	Mellomkvarn 1	Mellomkvarnsvägen 2	1972	Handel			10 959						10 959	32
Skövde	Smeden 5	Petter Heléns Gata 2	1976	Kontor	Ja	2 574							2 574	14
Skövde	Storängen 13	Kåsatorpsvägen 5	1992	Kontor		2 205		70					2 275	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

● Förvärv under 2017.

Kommun	Fastighets- beteckning	Adress	Byggår	Fastighets- kategori	Tomt- rätt	Uthyrbar yta, kvm							Totalt	Taxerings- värde, Mkr
						Kontor	Handel	Industri/ Lager	Utbilning/ Vård	Hotell	Bostad	Övrigt		
forts. Region Göteborg														
Trollhättan	Plogen 2	Lantmannavägen	1967	Bostad	Ja						10 387	168	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				14			640	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
Uddevalla	Bagge 7	Kungsgatan 10	1968	Handel		1 050	1 569	103					2 722	22
Uddevalla	Frölandsgårdet 2	Brunegårdsvägen 5	1989	Handel				5 516				136	5 652	1
Uddevalla	Kålgården 51	Kyrkogårdsgatan 1, 3, 5	1930	Hotell		1 189	590	500	294	6 500		10	9 083	45
Uddevalla	Sälghugget 1	Lilbräckegatan	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						147 733	230 577	45 380	19 580	100 833	300 677	40 993	885 773	8 113
Region Öresund														
Burlöv	Tågarp 16:12	Testvägen 4	1990	Handel			3 360						3 360	13
DK, Greve	Matr.nr. 60s	Ventrupparken 6	2010	Handel				4 723					4 723	
DK, Köpen- hamn	Matr.nr 1002 d Sundby Overdrev	Hannemanns Allé		Projekt										
DK, Köpen- hamn	Matr.nr 1034, 1035, 955a Sundby Overdrev	Else Alfelts Vej 85-89, 95-101, Richard Mortensens Vej 84-88	2016	Bostad							18 234		18 234	
DK, Köpen- hamn	Matr.nr 1041 Sundby øster	Lergravsvej nr. 64- 76, Øre-sundsvej 145-159	2017	Bostad							18 599		18 599	
DK, Köpen- hamn	Matr.nr 1041 Sundby øster	Strandlodsvej 63-67		Projekt										
DK, Köpen- hamn	Matr.nr 130 & 158 Vestervold Kvarter	Colbjørnsensgade 13	1889	Hotell						6 708			6 708	
DK, Köpen- hamn	Matr.nr 1565 Udenbys Vester	Havneholmen 12 B-G, 14 B-G	2016	Bostad							17 451		17 451	
DK, Köpen- hamn	Matr.nr 2406 Udenbys Klædebo Kvarter	Marksens Gade 1-35, Borgm. Jensens Allé 11-41, Serridslev-vej 4-22	1996	Bostad							43 609		43 609	
DK, Köpen- hamn	Matr.nr 274 Vestervold kvarter	Jernbanegade 8	1912	Övrigt								5 300	5 300	
DK, Köpen- hamn	Matr.nr 329 Vestervold Kvarter	Bernstorffsgade 4	1913	Hotell						5 310			5 310	
DK, Köpen- hamn	Matr.nr 371 Vestervold Kvarter	Vester Farimagsgade 33	1950	Hotell						6 308			6 308	
DK, Köpen- hamn	Matr.nr 378 Vestervold Kvarter	Vester Farimagsgade 17	1957	Hotell						5 181			5 181	
DK, Köpen- hamn	Matr.nr 938 Østervold Kvarter	Oslo Plads 5	1958	Hotell						7 453			7 453	
DK, Köpen- hamn	Matr.nr 952 g Sundby Overdrev	Else Alfelts Vej 52 - 58		Projekt										
DK, Köpen- hamn	Matr.nr 954 b, Sundby Overdrev	Else Alfelts Vej 80	2017	Bostad							14 991		14 991	
DK, Köpen- hamn	Matr.nr 957 og 980A Sundby Overdrev	Richard Mortensens vej 60		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	Matr.nr Vestervold kvarter 0273	Niels Brocks Gade 1	2017	Hotell						5 300			5 300	
Gislaved	Anderstorp 8:16	Ågatan 35	1970	Handel			1 400					100	1 500	3
Halmstad	Eketånga 24:20	Olofsdalsvägen 33	1973	Handel			5 836						5 836	7
Halmstad	Eketånga 24:47	Olofsdalsvägen 37	2012	Handel			3 220						3 220	21
Halmstad	Stenalyckan 2	Orkangatan 1	1992	Handel			3 750						3 750	15
Helsingborg	Amerika Södra 28	Bryggaregatan 7	1950	Bostad		561	501	20			5 094	1 363	7 539	82
Helsingborg	Huggjärnet 10	Garnisonsgatan 5	1971	Handel			11 110						11 110	30
Helsingborg	Skalbaggen 15	Gustav Adolfs Gata 13	1939	Bostad							762	19	781	7
Helsingborg	Skalbaggen 16	Gasverksgatan 32 A	1935	Bostad			195				2 155	65	2 415	21
Helsingborg	Skalbaggen 17	Gasverksgatan 34	1935	Bostad			83				712	32	827	7
Helsingborg	Skalbaggen 18	Gasverksgatan 36	1933	Bostad			34				818	66	918	8
Helsingborg	Skalbaggen 19	Gasverksgatan 38	1935	Bostad							708	57	765	6
Helsingborg	Skalbaggen 20	Gasverksgatan 40	1935	Bostad			83				632	109	824	6
Helsingborg	Skalbaggen 21	Gasverksgatan 42	1935	Bostad							711	103	814	7
Helsingborg	Skalbaggen 22	Gasverksgatan 44 A	1930	Bostad			143				1 905		2 048	18
Helsingborg	Skalbaggen 23	Gustav Adolfs Gata 17	1967	Bostad							3 685	60	3 745	36
Helsingborg	Skalbaggen 24	Gustav Adolfs Gata 15	1983	Bostad							2 134		2 134	20
Helsingborg	Skalbaggen 7	Drakegatan 5	1929	Bostad							688	111	799	7
Helsingborg	Verdandi 1	Bifrostgatan 71	2006	Bostad			62				3 763		3 825	44
Helsingborg	Württemberg 20	Furutorpsgatan 29	1937	Handel		1 589	6 123	15			4 786	1 314	13 827	118

						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 Öresund														
Helsingborg	Zirkonen 3	Andesitgatan 18	2016	Handel			5 500						5 500	9
Kristianstad	Hammar 9:184	Blekingevägen 104	1989	Handel								5 135	5 135	10
Kristianstad	Hovrätten 41	Västra Storgatan 13	1985	Hotell			380			7 075			7 455	27
Kristianstad	Topplocket 1	Sävevägen 1	1999	Handel			6 509						6 509	22
Kristianstad	Traversen 1	Hedentorpsvägen 14A	1990	Handel			2 088						2 088	7
Ljungby	Linné 9	Fabriksgatan 5	1970	Handel			1 975						1 975	3
Lund	Dioriten 1	Brunnsgård, Råbyvägen 1	2001	Kontor		3 080							3 080	32
Lund	Jöns Petter Borg 14	Hedvig Möllers gata 2	2013	Hotell						8 462			8 462	96
Lund	Kalkstenen 1	Kalkstensvägen 32	2000	Handel			2 180						2 180	16
Lund	Kopparkisen 13	Porfyrvägen 11	1989	Handel			4 732					72	4 804	21
Lund	Lagfarten 1 & 2	Magistratsvägen 10	1968	Kontor		3 472	1 005	289					4 766	36
Lund	Porfyren 2	Glimmervägen 3	1991	Hotell						15 711			15 711	92
Lund	Rügen 1	Stralsundsvägen 1-25	2006	Bostad							3 083		3 083	46
Lund	Rügen 2	Stralsundsvägen 29	2006	Bostad							5 264	528	5 792	81
Malmö	Automobilen 1	Jägersrovägen 100	1985	Handel	Ja		7 218					827	8 045	41
Malmö	Draglädret 1	Jägersrovägen 179	1994	Handel			2 679						2 679	16
Malmö	Hästkälken 3	Jägershillgatan 4	1979	Handel			2 290						2 290	11
Malmö	Ledebur 15	Amiralsgatan 20	1990	Kontor		6 136						1 300	7 436	67
Malmö	Lejonet 2	Lilla Torg 1	1929	Kontor		4 770	39	68			314	504	5 695	121
Malmö	Rosen 9	Engelbrektsgatan 2	1960	Hotell			1 430			9 777			11 207	211
Malmö	Spinneriet 8	Baltzarsgatan 20	1957	Kontor		12 342	2 966	2 219		5 540		1 454	24 521	481
Malmö	Spännbucklan 12 & 13	Agnesfridsvägen 180	1983	Handel	Ja		5 320						5 320	23
Malmö	Von Conow 54	Baltzarsgatan 31	1964	Kontor		9 731	3 987	491			2 584	4 185	20 978	349
Trelleborg	Lavetten 41	Hedvägen 167-173	1987	Handel			990						990	4
Trelleborg	Phyllatterion 6	Bryggaregatan 25-39	1991	Handel			3 520	1 563					5 083	16
Trelleborg	Snickeriet 16-17 och Verkstaden 11	Maskingatan 1	1975	Handel			1 600					220	1 820	0
Värnamo	Sjötungan 1	Margretelundsvägen 2	1973	Handel			4 924					425	5 349	12
Växjö	Elden Södra 17	Biblioteksgatan 7	1985	Hotell			65			6 888		57	7 010	36
Växjö	Kocken 3	Hejaregatan 19	1969	Hotell						3 982			3 982	16
Åstorp	Lärskoppen 10	Ekebrogatan 100	1972	Bostad				28			8 050	165	8 243	
Åstorp	Asken 14	Esplanaden 15	1952	Bostad		167	239	53			771		1 230	5
Åstorp	Blålocken 9	Fågelsångsgatan 32 A	1966	Bostad							808		808	4
Åstorp	Boken 4	Esplanaden 19 A	1945	Bostad		243	1 207	154			7 606		9 210	40
Åstorp	Ekorren 27	Skolgatan 7	1929	Bostad			162	70			724		956	4
Åstorp	Hyllinge 5:122	Postgatan 12 A	1963	Bostad				164	120		7 431	134	7 849	22
Åstorp	Hästhoven 12	Fabriksgatan 19 A	1960	Bostad			704	110			2 633		3 447	14
Åstorp	Kastanjen 16	Esplanaden 7	1972	Bostad		1 919	833				3 543	156	6 451	27
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			1 061		1 081	5
Åstorp	Svärdsliljan 7	Östergatan 16 A	1958	Bostad		245	457	16			6 457		7 175	31
Åstorp	Tranan 1	Fjällvägen 10 A	1991	Bostad							3 820		3 820	22
Ängelholm	Skräddaren 5	Verkstadsatan 5	1973	Handel			1 180						1 180	4
Ängelholm	Taktäckaren 6	Midgårdsgatan 11	2015	Handel		676	5 655					429	6 760	28
Totalt Öresund						44 931	107 734	10 045	120	93 695	210 440	24 432	491 397	2 619
Region Öst														
FI, Helsinki	91-20-787-3	Sulhasenkuja 3	2005	Hotell						9 734			9 734	
FI, Kemijärvi	241-404-3-79	Joulantie 1-3	2001/2002	Handel			12 337						12 337	
FI, Klaukkala	543-3-336-1	Isoseppälä 14	1966	Handel			3 008						3 008	
FI, Kuopio	297-24-1-19, 297-24-50-2	Leväsentie 2B	2006	Handel			20 123						20 123	
FI, Kuusamo	305-411-135-41	Ouluntaival 1	1978	Handel			3 718						3 718	
FI, Kuusamo	305-411-38-1	Loumantie 1-3	1990	Handel			12 617						12 617	
FI, Mäntsälä	505-407-3-47	Mäntsäläntie 1	1989	Handel			3 463						3 463	
FI, Närpes	545-412-4-209	Yhdistyksentie 3	2017	Handel			2 513						2 513	
FI, Raisio	680-3-339-4	Kauppakatu 2	1995	Handel			5 514						5 514	
Gotland	Soldaten 1	Volontärgatan	2005	Bostad				29			3 050	50	3 129	43
Linköping	Nöjet 1	Låsbomsgatan 27	2010	Handel			1 380						1 380	6
Linköping	Paletten 2	Ottargatan 1	1972	Handel			5 202					440	5 642	27
Linköping	Papegojan 1	Vigfastgatan 5	1967	Handel			7 775					15	7 790	27
Norrköping	Gärdet 1	Rågängen 71	1958	Bostad			491	7			4 609		5 107	40
Norrköping	Lammet 2	Kungstorget 2	1939	Bostad		173	1 950				2 405	60	4 588	30
Norrköping	Lokatten 12	Trädgårdsgatan 8B	1992	Bostad		1 693	380				5 364	539	7 976	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	12			1 318	145	1 845	15

● Förvärv under 2017.

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 Öst														
Norrköping	Stenhuggaren 25	Sandgatan 28	1960	Bostad							2 914		2 914	27
Norrköping	Storgatan 10	Drottninggatan 10	1929	Bostad		484					1 213	755	2 452	16
Norrköping	Storgatan 9	Nya Rådstugugatan 2	1985	Bostad		252	355	15			5 909	352	6 883	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	
Västerås	Badelundaåsen 3	Stockholmsvägen 144	1987	Handel			2 796						2 796	18
Västerås	Fälmössan 1	Rönnerbergagatan 1	1963	Bostad			150	106			14 331		14 587	221
Västerås	Klockarkärleken 2	Rönnerbergagatan 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	
FI, Sato Oyj	Flera fastigheter			Bostad							399 961		399 961	
Totalt Öst						3 068	84 638	846	0	18 051	503 559	19 323	629 485	976
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 mfl	Forskarvägen 27 mfl	1929	Bostad		1 014	104	260			12 407	2 114	15 899	51
Gävle	Lillhagen 5:3	Torkarvägen 10	1946	Bostad							3 029		3 029	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			933	205			2 329		3 467	24
Gävle	Sörby 10:9	Falkvägen 5 A	1994	Bostad							512		512	5
Gävle	Valbo-Backa 6:12	Johanneslövsvägen 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	32	1 188	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	Registratörn 1	Norra Allén 26 A	1949	Bostad							502	56	558	6
Karlstad	Registratörn 8	Norra Allén 30 A	1948	Bostad				12			456	61	529	6
Karlstad	Registratörn 9	Norra Allén 28 A	1946	Bostad		100					466	29	595	6
Karlstad	Spiran 1-6	Lignellsgatan 1	1939	Bostad			95				4 456	145	4 696	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	Väturen 3	Rudsvägen 1	1942	Bostad							1 344	54	1 398	15
NO, Elverum	13/1059/0/1	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 mfl	Bergsvägen 3	1964	Bostad		16		350			21 176	2 828	24 370	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	Affärgatan 26 A-D	1962	Bostad							1 468		1 468	4
Sundsvall	Kvissle 22:2 & 39:1	Affärgatan 22	1968	Bostad		87	137	19			6 416	45	6 704	17
Sundsvall	Lagmannen 10	Esplanaden 18	1962	Bostad		757	240				3 985	962	5 944	35
Sundsvall	Nolby 1:48, 40:1, 1:108	Affärgatan 20	1983	Bostad		1 063		39			4 097	748	5 947	18
Sundsvall	Nolby 3:268	Brovägen 9	1988	Bostad							997		997	4
Sundsvall	Nolby 40:2	Affärgatan 18	1964	Bostad			901	6			2 243	130	3 280	8
Sundsvall	Nolby 41:3 & 37:1	Affärgatan 14	1974	Bostad			1 006	5			5 328	43	6 381	19
Totalt Norr						7 407	6 343	1 061	16 393	13 873	127 503	9 063	181 643	891
Totalt Fastighets AB Balder						356 634	510 032	78 698	52 557	321 745	2 297 776	121 648	3 739 090	18 972

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, Mkr
Resultat före skatt med återläggning av värdeförändringar. Återläggning sker även av värdeförändringar och skatt i andel i resultat från intressebolag. Vid beräkning av Förvaltningsresultat, hänförligt till moderbolagets aktieägare reduceras även förvaltningsresultatet med innehav utan bestämmande inflytandes andel.

Belåningsgrad, %
Nettoskuld 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 minskat med 50 % av hybridkapital i förhållande till eget kapital.

Soliditet, %
Eget kapital, inklusive innehav utan bestämmande inflytande, i förhållande till balansomslutningen vid årets slut.

Nettoskuld, Mkr
Räntebärande skulder minskat med likvida medel, finansiella placeringar samt 50 % av hybridkapital som av ratinginstituten Moody's och S&P betraktas som 50 % eget kapital.

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 årets 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.

Kontaktuppgifter

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

Huvudkontor
Parkgatan 49
Box 53 121

411 38 Göteborg
Tel: 031-10 95 70
Fax: 031-10 95 99

Uthyrning
020-151 151

Kundservice
0774-49 49 49

Region Göteborg
Parkgatan 49
Box 53 121

411 38 Göteborg
Tel: 031-10 95 70
Fax: 031-10 95 99

Timmervägen 9 A
541 64 Skövde
Tel: 0500-47 88 50
Fax: 0500-42 84 78

Region Helsingfors
Panuntie 4
PO Box 401

00610 Helsinki
Tel: +358-201 34 4000

Region Norr
Forskarvägen 27
804 23 Gävle
Tel: 026-54 55 80
Fax: 026-51 92 20

Sandbäcksgatan 5
653 40 Karlstad
Tel: 054-14 81 80
Fax: 054-15 42 55

Affärsgatan 4 D
862 31 Kvissleby
Tel: 060-55 47 10
Fax: 060-55 43 38

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

Bryggaregatan 7
252 27 Helsingborg
Tel: 042-17 21 30
Fax: 042-14 04 34

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

Bryggaregatan 7
252 27 Helsingborg
Tel: 042-17 21 30
Fax: 042-14 04 34

Vesterbrogade 1E, 5. sal
1620 København V
Tel: +45-88 13 61 51

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

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

Kalendarium

Årsstämma 8 maj 2018

Delårsrapport 8 maj 2018
jan–mars 2018

Delårsrapport 18 juli 2018
jan–juni 2018

Delårsrapport 6 november 2018
jan–sept 2018

Bokslutskommuniké 27 februari 2019
jan–dec 2018

Foto: SATO / Tuomas Uusheimo, 3XN, Raul Raschetti, Jonatan Svennered, WEC360, Mikaela Alexandersson, Digitalstudion AB, Thomas Harrysson, Skövde kommun
Form: Business & Emotions
Tryck: Billes Tryckeri

¹⁾ Nyckeltalet är operationellt och anses inte vara alternativt nyckeltal enligt ESMA:s riktlinjer.



o | BAL
DER