



Innehåll

Introduktion

- 1 Året i korthet
- 2 Detta är Balder
- 4 VD har ordet
- 6 Balders aktie och ägare
- 8 Flerårsöversikt

Verksamhet

- 9 Omvärldstrender
- 10 Värdeskapande och affärsmodell
- 11 Transaktioner
- 13 Förvaltning
- 14 Fastighetsutveckling

Marknad och bolag

- 17 Marknad och bolag
- 18 Fastighetsbestånd
- 19 Fastighetsmarknaden
- 21 SATO Oyj
- 23 Intressebolag

Finans

- 26 Aktuell intjäningsförmåga
- 27 Finansiering
- 29 Fastighetsvärdering

Hållbarhet

- 31 Ramverk
- 33 Fastigheter
- 34 Områden
- 35 Samarbeten
- 37 Medarbetare
- 38 Finansier

Finansiell information

- 39 Innehållsförteckning
- 40 Koncernens rapport över finansiell ställning inklusive noterade intressebolag till marknadsvärde
- 41 Förvaltningsberättelse
- 45 Möjligheter och risker
- 49 Finansiella rapporter
- 57 Redovisningsprinciper och noter
- 87 Revisionsberättelse

Bolagsstyrning

- 90 Ordförandeord
- 91 Bolagsstyrningsrapport
- 96 Revisors yttrande om bolagsstyrningsrapporten
- 97 Styrelse
- 98 Ledning

Hållbarhetsnoter

- 99 Hållbarhetsnoter
- 104 GRI-index
- 106 Revisors yttrande avseende den lagstadgade hållbarhetsrapporten

Övrig information

- 107 Fastighetsförteckning
- 123 Definitioner
- 124 Kontaktuppgifter, årsstämma och kalendarium



Bergsjön, Göteborg

Mycket på gång i Bergsjön

Just nu pågår en stor satsning i Bergsjön i Göteborg. Nya bostäder byggs och Bergsjön utvecklas på alla plan.

Balder förvaltar ett stort antal lägenheter i Bergsjön och har under året genomfört en omfattande upprustning av utemiljön. Utöver detta bygger Balder nya hyresradhus i Bergsjö Brygga och planerar för ett 70-tal bostadsrättsradhus, i Bergsjö Gärd och Bergsjö Hage.

Flera parkeringsgarage som ansetts vara en otrygg plats i Bergsjön rivs och ersätts med markparkering och nybyggnation.

Viktiga händelser 2019



Prisad byggnad i Stockholm

Anna Whitlocks gymnasium på Kungsholmen blev under året framröstad till Årets Stockholmsbyggnad av stockholmarna själva. Förutom det estetiska är fokus i omröstningen hållbarhet, innovation och byggnadens betydelse för Stockholm som stad.

Spadtag för Fixfabriken

Med 500 nya bostadsrätter, där Balder står för ca 250, ska det gamla industriområdet mellan Vagnhallen Majorna och Älvsborgsbron förvandlas till fyra levande och myllrande kvarter. De första bostadsrätterna beräknas vara klara för inflyttning under 2021.

Grönt ramverk lanserat

Under våren lanserade Balder ett ramverk för gröna obligationer, och emitterade också bolagets första gröna obligationer. Emissionslikviden kan användas för finansiering av energieffektiva byggnader, energieffektiviseringsåtgärder och investeringar i förnybar energi.



Första fastigheten i London

I början av året genomfördes Balders första förvärv i London, vilket kompletterades med ytterligare ett förvärv senare under året. Detta är ett naturligt steg för Balder i den diversifiering av fastighetsportföljen som genomförts de senaste åren.

Partner i Kungens kurva

Balder blir tillsammans med KF Fastigheter partner och hälftenägare i bolaget som ska utveckla Kungens kurva till en komplett stadsdel med ca 3 500 nya bostäder, skolor, handel och service. En stor stadsdelspark blir områdets gröna hjärta.

Flera intressanta förvärv

Balder fortsatte under året att förvärva centralt belägna fastigheter, bland annat flera bestånd och en byggrätt i Göteborg. Dessutom förvärvades en hotellfastighet i Helsingfors och flera fastigheter i Stockholm.

Lokal närvaro på växande marknader

Balder äger, förvaltar och utvecklar bostäder och kommersiella fastigheter i Sverige, Danmark, Finland, Norge, Tyskland och Storbritannien, och skapar attraktiva och trygga områden för människor att bo i och där nya affärer utvecklas.

○ Läs mer om Balders marknader på sidan 17–20.

Anställda

784

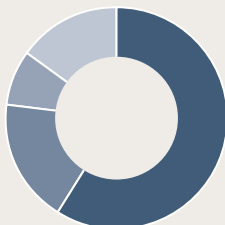
Fastighetsvärde, Mdkr

143,7

Förvaltningsfastigheter

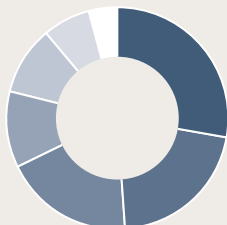
1 298

REDOVISAT VÄRDE
PER FASTIGHETSKATEGORI
totalt fastighetsbestånd, %



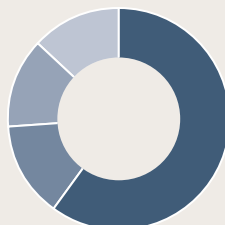
● Bostäder, 59
● Kontor, 18
● Handel, 8
● Övrigt, 15

REDOVISAT VÄRDE
PER REGION
totalt fastighetsbestånd, %



● Helsingfors, 28
● Göteborg, 21
● Stockholm, 19
● Köpenhamn, 11
● Öst, 10
● Syd, 7
● Norr, 4

UTHYRINGSBAR YTA
PER FASTIGHETSKATEGORI
totalt fastighetsbestånd, %



● Bostäder, 60
● Kontor, 14
● Handel, 13
● Övrigt, 13

Balders tio största kunder

I.A. Hedin Bil AB
ICA Sverige AB
Kesko Oyj
Ligula Hospitality Group
Norska staten
Scandic Hotels
Stockholms stad
Stureplansgruppen
Sundbybergs kommun
Winn Hotel Group

Långsiktig utveckling av fastigheter och stadsdelar

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 arbetar bolaget för att utveckla beståndet enligt affärsidén. Balder vill vara en långsiktig ägare med nöjda kunder och medarbetare och stabila kassaflöden.

Finansiella mål

Soliditet

>40 %

Belåningsgrad

<50 %

Räntetäckningsgrad

>2,0 ggr

Förvaltning

Balders egna medarbetare ansvarar för förvaltning, uthyrning och drift, vilket skapar närhet till kunden och god kännedom om såväl område som fastighet.

Transaktioner

Balder genomför kontinuerligt nya förvärv i huvudstäder och större städer som utvecklas positivt för att stärka fastighetsportföljen ytterligare.

Fastighetsutveckling

Balder fortsätter att bygga upp en betydande portfölj av byggrätter och avser att långsiktigt producera såväl lägenheter som kommersiella fastigheter.

○ Läs mer om Balders verksamhetsområden på sidorna 11–15.

Ramverk för hållbarhet



Fastigheter



Områden



Samarbeten



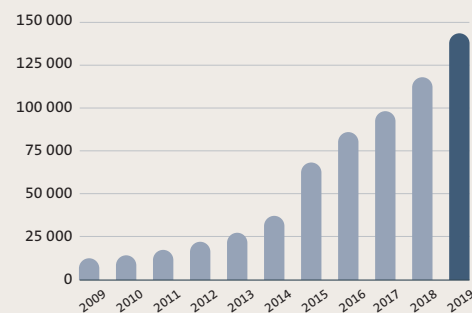
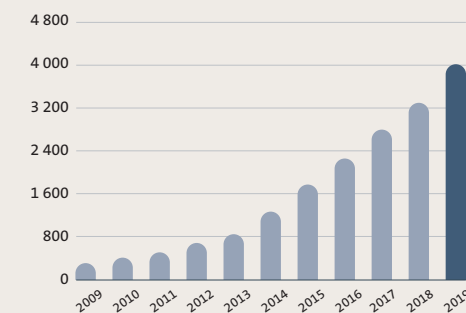
Medarbetare



Finanser

○ Läs om Balders hållbarhetsarbete mer på sidorna 31–38.

FASTIGHETSVÄRDE, MKR

FÖRVALTNINGSRESULTAT, MKR¹⁾

1) Avser förvaltningsresultat hänförligt till moderbolagets aktieägare.



INTRODUKTION | VD HAR ORDET

Förbättrat resultat med växande portfölj

Balders positiva utveckling har fortsatt under 2019, vilket bland annat syns i ett ökat förvaltningsresultat. Ökningen genereras från såväl befintlig portfölj som från nya investeringar, intressebolagen och finansnettot.

Under 2019 ökade förvaltningsresultatet med 22 % och substansvärdet med 23 %. Att långsiktigt öka förvaltningsresultatet/intjäningsförmågan är det enskilt viktigaste ekonomiska målet för oss. För att över tid lyckas med en god ökningstakt krävs både att vår befintliga fastighetsportfölj utvecklas väl och att vi hittar nya investeringar med rimliga avkastningar i relation till den risk vi måste ta.

Vi har hittills gjort bedömningen att den bästa totalavkastningen för Balders aktieägare uppnås genom återinvestering av genererade resultat. Målsättningen är även framöver densamma och jag är optimistisk när det gäller möjligheten över tid att kunna fortsätta hitta investeringar med rimligt bra avkastning.

Flera stora investeringar under året

Vi har under året gjort ett antal investeringar i förvaltningsfastigheter, projekt för egen förvaltning och exploateringsfastigheter. Bland annat har vi förvärvat centralt belägna förvaltningsfastigheter och en välbelägen bostadsbyggrätt i Göteborg, samt fastigheter i både Stockholm och Helsingfors.

Det var också mycket glädjande att i början av året kunna genomföra vårt första förvärv i Storbritannien,

en marknad vi haft ögonen på ett tag. Det första förvärvet kompletterades dessutom med ytterligare ett förvärv senare under året.

Vi har märkt ett ökat intresse för våra bostadsrättsprojekt i Göteborg vilket visar sig i slutsålda lägenheter i flera projekt. I Frölunda Park blev Brf Sjöstjärnan klar och samtliga hyresgäster flyttade in i de 130 lägenheterna. Nästa etapp i området är påbörjad med planerad inflyttning under innevarande år.

Spännande samarbeten på gång

Under året tog vi första spadtaget till Clarion Hotel Draken, som är ett samarbete mellan Balder, Nordic Choice Hotels och Folkets Hus i Göteborg. Det känns roligt att vara delaktig i ett så spännande och viktigt projekt och jag är övertygad om att detta blir bra både för de som bor och verkar i området och för staden som helhet.

Vi gick också in som ny partner och hälftenägare i bolaget som ska utveckla Kungens kurva till en komplett stadsdel med ca 3 500 nya bostäder, skolor, handel och service. KF Fastigheter, som är den andra partnern i projektet, är ett bolag vi känner väl sedan tidigare, bland annat genom vårt samarbete kring

”Vi har under många år byggt upp vår projektorganisation och vår projektportfölj.”

en del av Backaplan. Kungens kurva är också en spännande plats som får en viktig roll för att avlasta Stockholms city med bland annat bostäder och kommunikationer. Vi har redan en stark relation med Huddinge kommun och jag ser fram emot att fördjupa den ytterligare.

Vi har under många år successivt byggt upp vår projektorganisation och vår portfölj av pågående och kommande projekt. Det känns mycket bra att ha denna investeringsmöjlighet och jag tror att vi kommer skapa stora värden där över tid.

Ökat åtagande på hållbarhetsområdet

Balder är en långsiktig fastighetsägare som tar ansvar för verksamhetens påverkan på såväl ekonomi och miljö som i sociala frågor. Vi fortsätter att arbeta med utveckling av våra områden och har ett stort socialt engagemang fokuserat på trygghet och trivsel, barn, ungdomar och sysselsättning.

Under året har vi undertecknat Global Compact som är FN:s principer för företag när det gäller mänskliga rättigheter, arbetsmiljö, anti-korruption och miljö.

Vi har märkt av ett fortsatt ökat engagemang för hållbarhetsfrågor från våra intressenter, exempelvis från investerare. I våras tog vi fram ett grönt ramverk och noterade vår första gröna obligation med syfte att finansiera gröna och energieffektiva byggnader.

Stabil grupp av intressebolag

De fastighetsrelaterade intressebolagen levererade genomgående fina förvaltningsresultat och positiva värdeförändringar. Årets besvikelse var Collector som efter stora engångsposter gjorde ett nollresultat

Ökning av substansvärdet under året

23 %

åtföljt av många ”krisrubriker”. Kris är ett relativt begrepp och spontant tänker jag personligen då på återkommande jätteförluster. Collector har trots allt från börsintroduktionen 2015 och fram tills nu sammantaget gjort ett resultat om 1,7 Mdkr efter skatt.

Coronaviruset

Utbrottet av det nya coronaviruset har fått en oerhört stark påverkan på samhället och världens börser den senaste tiden. Sverige och omvärlden har under en tid vidtagit ett antal åtgärder för att fördröja spridningen av viruset. Det är i dag omöjligt att säga när spridningen har nått sin peak eller när det här är över. Coronaviruset påverkar idag all affärsverksamhet men olika branscher drabbas i varierande grad.

Balder påverkas naturligtvis också av den pågående oron men har en stark balansräkning, mycket god likviditet och en stabil kundstruktur i sex länder och där 60 % av våra hyresintäkter kommer från ca 40 000 bostäder. Vår bedömning är att Balder har en stark bas att utgå ifrån men följer med största noggrannhet utvecklingen av coronaviruset och har kontinuerlig kontakt med såväl hyresgäster som finansiärer. Balders årsredovisningen för 2019 är skriven innan utbrottet av coronaviruset och årsrapporten genomsyras därmed inte av den finansiella oro som nu råder.

Balder som bolag och investeringsplattform blir bättre och bättre med tiden. På min och aktieägarnas vägnar vill jag passa på att för strålände fina insatser under året rikta ett stort och varmt tack till er alla i Balderfamiljen.

Erik Selin

Verkställande direktör

Clarion Hotel Draken, Göteborg

Byggstart för Clarion Hotel Draken

Under året startades bygget av Göteborgs nya storhotell Clarion Hotel Draken, en 35 våningar hög byggnad som är ett samarbete mellan Balder, Nordic Choice Hotels och Folkets Hus. Det nya hotellet knyts samman med befintliga byggnader och

bildar en helhet med ca 470 hotellrum, flera restauranger och konferenslokaler. Hotellet är en del av detaljplanen för Masthuggskajen där 1 300 bostäder, 5 000 – 6 000 arbetsplatser, samt restauranger och hotell kommer att växa fram.

Fortsatt positiv utveckling

Balders B-aktie är noterad på Nasdaq Stockholm, Large Cap. Aktiekursen har under året utvecklats positivt och substansvärdet ökade med 23 %.

Balders samlade börsvärde per den 31 december uppgick till 77 976 Mkr (45 360) och bolaget hade vid årsskiftet ca 17 000 aktieägare (13 000). Kursen på Balders B-aktie var vid årsskiftet 433,20 kr (252,00) motsvarande en uppgång med 72 % (15) under året.

Under året har 77,9 miljoner aktier omsatts (72,1), vilket motsvarar i genomsnitt ca 319 000 aktier per handelsdag (292 000) eller 106 Mkr (68) baserat på snittkursen under året. Omsättningen motsvarar en

årlig omsättningshastighet om 43 % (40) och om Erik Selin Fastigheter AB:s aktier exkluderas uppgår årsomsättningen till ca 68 % (62) av utestående aktier. Andelen utlandsägda aktier uppgår till 25 % (26).

Tillväxt eget kapital

Eget kapital per aktie (beaktat intressebolag till marknadsvärde) uppgick per den 31 december till 276,34 kr (225,60) motsvarande en ökning om 22 % (22) under

året. Substansvärdet per aktie (NAV) har under samma period ökat med 23 % (22) till 345,76 kr (280,17). Skillnaden mellan eget kapital och substansvärde är att i substansvärde återläggs derivat, nettot av uppskjuten skatteskuld och uppskjuten skattefordran.

Förhållandet mellan börskursen och substansvärdet är per årsskiftet 125 % (90). Förvaltningsresultatet före skatt hänförligt till moderbolagets aktieägare uppgick till 4 023 Mkr (3 304), vilket motsvarar en



Varför investera i Balder?

- Stabil tillväxt sedan börsintroduktionen
- Långsiktiga och engagerade huvudägare
- Stark balansräkning och låg finansiell risk
- Fokus på huvudstäder och större städer med tillväxtpotential
- Kundnära och effektiv förvaltning i egen regi
- Väl diversifierad portfölj
- Stor potential i projektportföljen

BALDERAKTIENS UTVECKLING

	2019	2018	2017	2016	2015	2014	2013	2012	2011	2010
Data per aktie, inklusive noterade intressebolag till marknadsvärde¹⁾										
Genomsnittligt antal aktier, tusental	180 000	180 000	180 000	173 598	162 753	161 786	159 537	159 537	158 656	149 487
Årets resultat, kr	49,77	51,71	38,71	30,38	28,98	18,10	10,11	6,69	4,87	8,95
Förvaltningsresultat före skatt, kr	22,35	18,35	14,74	11,89	9,71	6,64	4,57	3,73	3,00	2,79
Utestående antal aktier, tusental	180 000	180 000	180 000	180 000	172 397	162 397	159 537	159 537	159 537	149 487
Eget kapital, kr	276,34	225,60	185,02	157,63	128,03	70,10	52,14	42,15	35,57	31,13
Långsiktigt substansvärde (NAV), kr	345,76	280,17	229,25	198,49	159,14	86,33	60,50	50,37	41,84	32,89
Börskurs per bokslutsdag, kr	433,20	252,00	219,40	184,10	208,70	110,25	66,00	37,30	25,30	29,40
Börskurs förändring, %	72	15	19	-12	89	67	77	47	-14	135
Utdelning, kr	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–
Börsvärde										
Börsvärde, Mkr	77 976	45 360	39 492	36 371	39 099	21 404	13 889	7 800	5 104	4 395

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.

ökning om 22 % (18) jämfört med föregående år. Förvaltningsresultatet per aktie ökade under året med 22 % (25).

Utdelningspolicy

Balders målsättning är att skapa den långsiktigt bästa totalavkastningen för aktieägarna. Bedömningen är fortsatt att det bäst uppnås 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 aktien ska lämnas för räkenskapsåret 2019.

Aktiekapital

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

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 2019 uppgick det totala antalet aktieägare till ca 17 000 (13 000) och 47 % (47) av aktiekapital innehas av styrelse och ledning.

Aktiens utveckling över tid

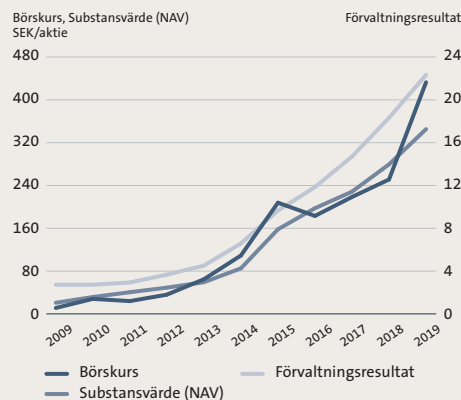
Balders viktigaste mål är att över tid öka förvaltningsresultatet per aktie. Graferna visar börskursens utveckling i förhållande till substansvärde och förvaltningsresultat. I den vänstra grafen åskådliggörs utvecklingen av börskurs per aktie, substansvärde per aktie och förvaltningsresultat per aktie. De senaste fem åren har substansvärdet ökat med i genomsnitt 32 % per år och förvaltningsresultatet med i genomsnitt 27 % per år. I den högra 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 107 % av substansvärdet och 17 ggr förvaltningsresultatet.



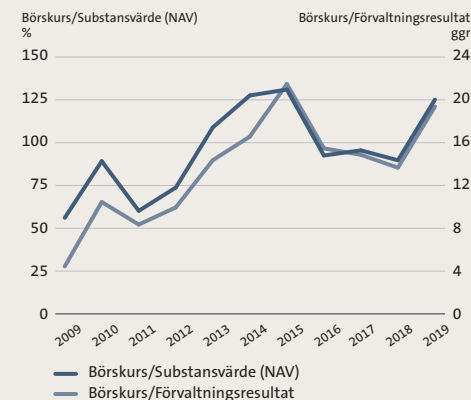
Analytiker som följer Balder

David Flemmich, Handelsbanken
Erik Granström, Carnegie
Fredrik Cyon, Carnegie
Tobias Kaj, ABG Sundal Collier
Jan Ihrfelt, Kepler Cheuvreux
Albin Sandberg, Kepler Cheuvreux
Philip Hallberg, Danske Bank
Niclas Höglund, Nordea
Stefan Andersson, SEB
Markus Henriksson, Pareto
Simen Mortensen, DNB

UTVECKLING BÖRSKURS, SUBSTANSVÄRDE OCH FÖRVALTNINGSRESULTAT



BÖRSKURS/SUBSTANSVÄRDE OCH BÖRSKURS/FÖRVALTNINGSRESULTAT



ÄGARFÖRTECKNING 2019-12-31

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	–	8 430 474	8 430 474	4,7	3,0
SEB Investment Management	–	7 986 061	7 986 061	4,4	2,8
Länsförsäkringar fondförvaltning AB	–	7 715 684	7 715 684	4,3	2,7
Handelsbanken Fonder AB	–	4 586 982	4 586 982	2,5	1,6
Vanguard	–	3 407 145	3 407 145	1,9	1,2
Andra AP-fonden	–	2 916 325	2 916 325	1,6	1,0
Livförsäkringsbolaget Skandia	–	2 253 951	2 253 951	1,3	0,8
CBNY Norges Bank	–	2 148 948	2 148 948	1,2	0,8
Övriga	4 212	58 571 558	58 575 770	32,5	20,9
Totalt	11 229 432	168 770 568	180 000 000	100	100

Flerårsöversikt

	2019	2018	2017	2016	2015	2014	2013	2012	2011	2010
Hyresintäkter, Mkr	7 609	6 714	5 915	5 373	2 711	2 525	1 884	1 701	1 466	1 333
Förvaltningsresultat, Mkr ¹⁾	4 023	3 304	2 804	2 265	1 780	1 275	854	691	516	417
Värdeförändringar förvaltningsfastigheter, Mkr	9 577	8 007	5 336	4 932	3 388	3 050	854	812	990	1 047
Värdeförändringar räntederivat, Mkr	-180	-34	144	-114	227	-624	433	-71	-520	148
Årets resultat, Mkr ¹⁾	8 958	9 308	7 118	5 474	4 916	3 128	1 738	1 162	812	1 338
Förvaltningsfastigheter, Mkr	141 392	116 542	98 360	86 177	68 456	37 382	27 532	22 278	17 556	14 389
Exploateringsfastigheter, Mkr	2 344	1 598	–	–	–	–	–	–	–	–
Fastighetsrelaterade nyckeltal										
Hyresvärde helår, kr/kvm	1 921	1 802	1 724	1 583	1 508	1 325	1 216	1 247	1 163	1 087
Hyresintäkter helår, kr/kvm	1 850	1 737	1 651	1 507	1 455	1 254	1 148	1 166	1 088	1 016
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	96	96	96	95	96	95	94	94	94	94
Vakansgrad, %	4	4	4	5	4	5	6	6	6	6
Överskottsgrad, %	74	73	71	68	72	70	68	68	68	66
Redovisat värde, kr/kvm	31 613	28 013	24 952	21 473	18 622	17 172	13 985	14 439	12 467	10 887
Antal förvaltningsfastigheter	1 298	1 185	1 148	1 220	1 177	486	498	432	433	432
Uthyrningsbar yta, tkvm	4 304	4 025	3 739	3 806	3 430	2 177	1 969	1 543	1 408	1 322
Finansiella nyckeltal, inklusive noterade intressebolag till marknadsvärde ²⁾										
Avkastning eget kapital per aktie, %	19,8	25,2	22,4	20,9	28,2	29,7	21,5	17,0	14,3	33,6
Räntetäckningsgrad, ggr	5,2	4,6	4,3	3,7	5,1	3,4	2,9	2,4	2,1	2,1
Soliditet, %	38,6	38,7	36,7	38,3	37,8	35,5	37,3	34,8	35,2	30,9
Skuldsättningsgrad, ggr	1,3	1,4	1,4	1,3	1,4	1,6	1,5	1,7	1,6	2,1
Belåningsgrad, %	48,2	49,9	50,9	50,0	51,6	54,6	53,3	57,3	56,0	62,3

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.



En omvärld i förändring

Liksom alla företag påverkas Balder av utvecklingen i omvärlden. Bolaget arbetar kontinuerligt för att hantera trender och ta tillvara de möjligheter som uppkommer.



Samhällsutveckling och urbanisering

Växande städer bidrar till högre efterfrågan på bostäder och lokaler. Det finns dock en risk att ökad urbanisering kan bidra till bostadsbrist och segregation. Det påverkar i sin tur trygghet och trivsel i områden, och ökar risken för olovlig andrahandsuthyrning.

Som stor ägare av hyresfastigheter i miljonprogrammen har Balder möjlighet att påverka utvecklingen. Detta görs exempelvis genom kontinuerliga projekt kring fysisk miljö för att öka trygghet och säkerhet och projekt för ökad mobilitet genom att förenkla resande med kollektivtrafik, cykel och bilpooler.



Digitalisering

Digitalisering och AI ger möjligheter till uppkopplade fastigheter och ökad transparens. Det kan också innebära risk för ökad sårbarhet och bristande säkerhet, och ställer större krav på säkerhet gällande informationsinfrastruktur och IT.

Balder arbetar kontinuerligt med att öka graden av digitalisering av fastigheter, bland annat för att öka säkerheten och få möjlighet till bättre kontroll och optimering. Det finns också stora möjligheter att öka servicen till kunderna genom att kunna erbjuda nya typer av tjänster.



Klimatförändringar

Byggnader står för en betydande del av utsläppen i samhället, både från befintlig bebyggelse och från byggprocessen vid nyproduktion. På flera håll lyfts också finansiella risker kopplade till klimatförändringar, exempelvis negativa effekter av översvämningar, bränder eller extrem värme och kyla.

Balder arbetar strukturerat för att minska bolagets klimatpåverkan exempelvis genom att kontinuerligt optimera driften av fastigheterna, öka andelen förnybar energi, minska avfall och öka återvinning och återanvändning. Det minskar också kostnaderna för

förbrukning och avfallshantering samtidigt som större kunskap om fysisk och finansiell exponering för klimatrisker uppnås. All el som köps till de svenska fastigheterna är grön el och alla fastigheter som byggs i egen regi ska certifieras minst enligt Miljöbyggnad Silver eller motsvarande.

Långsiktig utveckling skapar värde

I nära samarbete med kunder och andra aktörer i samhället bidrar Balder till en långsiktig utveckling av områden och stadsdelar. På så sätt skapas värde för alla som dagligen vistas i bolagets bostäder, kontor och hotell, liksom för övriga intressenter.

Viktiga frågor

Skapat värde för Balders intressenter

Kunder

- Trivsel och trygghet
- Utveckling av boende/lokal
 - Materialval
 - Energiförbrukning
- Inflytande
- Service

Medarbetare

- Arbetsmiljö
- Mångfald
- Socialt engagemang
- Trygga anställningar

Ägare

- Ekonomisk stabilitet
- Avkastning
- Kundnöjdhet
- Certifiering av fastigheter

Samhälle

- Långsiktiga och etiska relationer
- Stadsutveckling
- Kommunikation
- Miljöpåverkan
 - Avfall och återvinning
 - Transporter



Kunder

Trygga områden och mötesplatser liksom bostäder och lokaler av hög kvalitet för olika behov, med energieffektiva lösningar och smarta materialval.

13

Antal upprustade och nyinriggda utemiljöer under året

Medarbetare

En god och utvecklande arbetsmiljö som främjar kompetensutveckling.

132

Ökning av antal medarbetare under året

Ägare

Långsiktig ekonomisk stabilitet och lönsamhet, och kontinuerligt förbättrat NKI-resultat.

72 %

Ökning av aktiekursen under året

Samhälle

Utveckling av stadsdelar och områden i nära samarbete med andra aktörer.

2 300

Antal färdigställda bostäder under året



Västra Hamngatan,
Göteborg

VERKSAMHET | TRANSAKTIONER

Fortsatta förvärv som stärker erbjudandet

Balder har under året utökat fastighetsinnehavet genom ett antal förvärv, bland annat av två fastigheter i London och flera kommersiella fastigheter på övriga marknader.

Balder strävar efter att äga centralt belägna fastigheter i huvudstäder och storstäder som utvecklas positivt. Idag utgörs drygt 60 % av det kommersiella beståndet av centralt belägna fastigheter i Stockholm, Göteborg, Malmö, Köpenhamn, Berlin, Helsingfors och London. Balders fastighetsportfölj i övriga Norden och Tyskland består framförallt av hotell- och bostadsfastigheter.

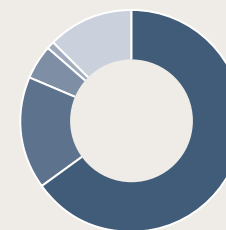
Flera förvärv under året

Balder har under året genomfört ett antal förvärv som stärkt fastighetsportföljen ytterligare. I början av året gjordes bolagets första förvärv i Storbritannien i och med övertagandet av en fastighet i centrala London. Förvärvet är ytterligare ett steg i den diversifiering av fastighetsportföljen som genomförts de senaste åren. I maj förvärvades ännu en fastighet i centrala London. Tillsammans har fastigheterna en uthyrningsbar yta om ca 11 000 kvm.

I juni tillträdde ett fastighetsbestånd i Göteborg bestående av hotell, kontor, logistik och bostäder. Den uthyrningsbara ytan uppgår till ca 55 000 kvm och hyresintäkterna till ca 60 Mkr. I augusti förvärvade

FÖRVÄRV

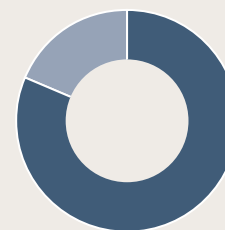
per fastighetskategori, Mkr



- Kontor, 5 508
- Bostad, 1 374
- Handel, 412
- Projekt, 105
- Övrigt, 1 040

FÖRSÄLJNING

per fastighetskategori, Mkr



- Bostad, 855
- Kontor, 195

VERKSAMHET | TRANSAKTIONER



Balder två fastigheter på Östermalm i Stockholm. Fastigheterna utgörs i huvudsak av kontor och utbildning.

I slutet av året förvärvade Balder en fastighet på Kungsporsavenyn i Göteborg innehållande hotell, handel och kontor, samt en byggrätt i centrala Göteborg där planen är att uppföra ca 290 lägenheter.

Under året tecknade Balder ett partnerskap med KF Fastigheter avseende utveckling av Kungens kurva i Stockholm. Balder förvärvade hälften av aktierna i det joint venture-bolag som skapats med syfte att utveckla byggrätter främst för bostäder och samhällsservice i form av skola, förskolor, vårdcentral, dagligvaruhandel, äldreboende och kommunikationer. I affären ingår även att 20 % av byggrätterna överläts till Tenum, ett bolag som samägs av Balder och Tredje AP-fonden, och som ska uppföra hyresrätter i den framtida stadsdelen som gränsar mot IKEA, Heron City och naturreservatet Gömmaren.

Avyttring av förvaltningsfastigheter

Under 2019 har Balder avyttrat två fastigheter, samt sålt ägarlägenheter och mark till en försäljningssumma om totalt 1 050 Mkr. Resultatet från försäljningarna uppgick till 14 Mkr.

Avyttring av exploateringsfastigheter

Resultat från försäljning av exploateringsfastigheter redovisas i samband med att fastigheten tillträds av köparen. Utöver anskaffningsvärden inkluderas även marknadsförings- och försäljningsomkostnader, vilka kostnadsförs i takt med att de uppkommer. Periodens försäljningsresultat uppgick till 95 Mkr (–) och omfattar försäljning av exploateringsfastigheten Sjöstjärnans bostadsrättslägenheter i Göteborg.



Radisson Blu Scandinavia, Göteborg

Kundnära förvaltning i egen regi

Med en stor variation av kommersiella lokaler och bostäder i områden som växer skapar Balder värde genom en kundnära och effektiv förvaltning.

Balder erbjuder ett stort utbud av lokaler och bostäder i olika lägen och till olika hyresnivåer. I alla områden där Balder äger fastigheter finns bolagets egna medarbetare som ansvarar för förvaltning, uthyrning och drift. Det ger snabba beslutsvägar, närhet till kunden, god kännedom om områden och fastigheter och möjlighet att jobba långsiktigt med fastighetsförvaltning.

Att kunderna är nöjda är ett av bolagets viktigaste mål och detta arbete ges stort fokus i organisationen. Målsättningen är att de kommersiella kunderna ska utvecklas i Balders lokaler och att deras olika behov gällande både lokalstorlek och geografisk lokalisering ska mötas över tid. För bostadskunderna är målsättningen att de ska trivas i sina hem och i sitt bostadsområde och bo länge hos Balder.

Vartannat år genomförs en NKI-undersökning, vars resultat ligger till grund för kommande aktiviteter och prioriteringar. Utöver detta har Balder kontinuerliga dialoger med kunderna, exempelvis i form av regelbundna möten med hyresgäster.

Stor variation i kommersiella lokaler

I Balders fastighetsbestånd finns en stor variation av kommersiella ytor innehållande allt från kontors-,

butik- och lagerytor till exempelvis ytor anpassade för restaurang- eller skolverksamhet. När nya hyresgäster flyttar in, eller när behoven förändras hos befintliga hyresgäster, genomförs anpassningar för att hitta de bästa lösningarna för respektive yta.

Balder är också en stor hotellfastighetsägare. Totalt omfattar portföljen ca 50 hotellfastigheter i centrala Köpenhamn, Göteborg, Stockholm, Malmö, Berlin, Gelsenkirchen och Helsingfors.

Bolaget har en fortsatt hög uthyrningsgrad och inom det kommersiella beståndet ligger uthyrningsgraden på ca 95 %. Totalt har Balder ca 2 300 kommersiella kunder och den totala ytan uppgår till ca 1 700 tkvm.

Fortsatt utveckling av bostäder och områden

Balder erbjuder lägenheter i såväl centrala lägen som i utkanten av städer, både i form av nyproducerade hyresbostäder och hyresbostäder i äldre fastigheter. I slutet av året hade koncernen totalt ca 39 500 bostadsavtal.

Balder genomför kontinuerligt omfattande insatser för att utveckla de områden där bolaget ger fastigheter och möta hyresgästernas efterfrågan och behov både



i dagsläget och i framtiden. Under året har stora investeringar gjorts i flera bostadsområden, exempelvis i form av omfattande ombyggnationer av utemiljöer för att främja trygghet, trivsel, gemenskap

och hållbarhet. Balder upprustar också löpande fastigheter invändigt och utvändigt, inklusive fastigheters gemensamma utrymmen.

HYRESKONTRAKTSSTRUKTUR 2019-12-31

Förfallotidpunkt	Antal hyreskontrakt	Andel, %	Kontrakterad hyra, Mkr	Andel, %
2020	1 095	33	237	3
2021	871	26	418	5
2022	553	17	428	5
2023	385	12	299	4
2024–	409	12	1 797	22
Summa	3 313	100	3 178	40
Bostad ¹⁾	39 546		4 737	59
P-plats ¹⁾	5 021		19	0
Garage ¹⁾	5 117		66	1
Summa	52 997		8 000	100

1) Löper normalt med en uppsägningstid om tre månader.

Växande stadsutveckling

Med fortsatt förädling av det befintliga fastighetsbeståndet i kombination med nya markanvisningar och förvärv har Balder målsättningen att vara en långsiktig aktör inom stads- och fastighetsutveckling.

Som stor och långsiktig fastighetsägare utvecklar Balder hela områden och stadsdelar, med fastigheter, grönytor, mötesplatser, mobilitetslösningar och annat serviceutbud. Inom ramen för fastighetsutveckling genomförs både nyproduktion och ombyggnadsprojekt av bostäder och lokaler.

Investeringar görs framförallt i områden där bolaget redan verkar, med tyngdpunkt på Stockholm, Göteborg, Helsingfors och Köpenhamn. Tillväxttakten och inflyttningen har varit fortsatt hög på dessa marknader, vilket ökar efterfrågan på såväl bostäder som lokaler.

Verksamheten har fortsatt att växa under året och Balder har byggt upp en betydande portfölj av byggrätter för produktion av såväl hyres- och bostadsrätter som kommersiella fastigheter. För Balder är det viktigt att kontrollera hela värdekedjan från förvärv av mark till långsiktig förvaltning av byggnader och miljöer. Utvecklingen sker genom ett långsiktigt arbete i nära samarbete med kommuner och andra intressenter. Dessa processer sträcker sig över olika faser och tar ofta flera år.

Flera framgångsrika projekt

Under året har flera stora nyproduktionsprojekt startats, samtidigt som omfattande projekt har inletts i befintligt bestånd, där områden och stadsdelar utvecklas genom ombyggnationer och förtätning.

Under 2019 har Balder färdigställt drygt 2 300 bostäder och byggstartat ca 770 bostäder i Sverige, Danmark och Finland och hade vid årsskiftet ca 3 200 bostäder i pågående produktion samt ca 63 000 kvm kommersiella lokaler.

I Danmark färdigställdes under året Faelledkanten och Lavetten i Örestad. Under 2020 kommer Balder bygga klart ytterligare fem fastigheter med totalt ca 1 000 lägenheter Danmark.

I Göteborg färdigställdes de första etapperna i såväl Frölunda Park som Bergsjön, och i båda områdena har nästa etapp påbörjats. Tillsammans med upprustning av fasader, vakanta lägenheter och utemiljöer innebär detta en omvandling av dessa områden till tryggare, trivsammare och mer levande stadsdelar. Även utvecklingen av Långströmsallén har pågått under året, och i detta område kommer nästa etapp att



Öresund Park, Köpenhamn

VERKSAMHET | FASTIGHETSUTVECKLING



inledas under 2020. Under året togs också första spadtaget till bygget av Clarion Hotel Draken vid Järntorget och första etappen av Fixfabriken i Majorna. Nästa år planeras byggstart av bostäder bland annat vid Heden i centrala staden och i Hovås.

I Stockholm tecknade Balder under året ett samarbetsavtal med KF Fastigheter avseende området kring Kungens kurva, där planen är att utveckla en helt ny stadsdel med bostäder, handel och skolor. I Vasastaden byggstartades ett bostadsprojekt och nästa år planeras byggstart för bostäder på Kungsholmen och i centrala Sundbyberg.

BoStad2021

Balder är en del av BoStad2021, ett samverkansprojekt mellan ett antal byggaktörer och Göteborgs Stad. Satsningen innebär att 7 000 nya bostäder, utöver det ordinarie bostadsbyggandet, ska vara färdigställda till och med år 2021. Satsningen ingår i Göteborgs 400-årsjubileum med målet att göra Göteborg till en ännu bättre stad.

○ Läs mer om satsningen på Bostad2021.se.

BOVIERAN Gemenskap och trygghet för seniorer

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

Bovieran arbetar utifrån visionen att vara den ledande utvecklaren av boenden med unika mötesplatser för gemenskap och umgänge. Fastigheterna har utformats för att skapa bästa möjliga förutsättningar att lära känna nya människor. Målet är att bryta ensamheten och ge nya möjligheter till starka sociala nätverk för människor över 55 år.

Det första huset stod färdigt 2009 och sedan dess har ungefär 20 hus färdigställts på olika platser i Sverige. Sedan ett par år tillbaka har Bovieran också flera projekt i Danmark.

Oavsett var de nya bostäderna har byggts har en viktig filosofi alltid legat till grund för arbetet: att erbjuda ett boende byggt på trygghet, gemenskap och nya vänner.

BOVIERAN 2019

Säljstartade:
Staffanstorp

Byggstartade
Salem, Staffanstorp, Frederikssund,
Hedehusene – Nærheden

Inflyttade
Växjö, Landskrona, Eskilstuna

Planerade projekt
Falun, Trelleborg, Ystad, Svedala, Vadstena,
Nykvarn, Haninge-Vega, Ishøj, Frederiksværk,
Helsingør, Solrød

○ Läs mer på bovieran.se.



A house

Nytänkande verksamheter i ikonisk byggnad

En välkänd byggnad i Stockholm är den tidigare arkitekturförskolan på Östermalm, älskad av många, men även omdebatterad för sin starka arkitektur.

Byggnaden har en uthyrbar area om ca 10 400 kvm och har renoverats med stor känsla för dess arkitektoniska värden. Idag rymmer byggnaden workspace-anläggningen A house – en kreativ och innovativ mötesplats med co-working för entreprenörer där verksamheterna främst är inriktade på media, mode, mat och kultur.

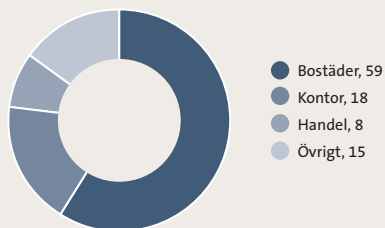


MARKNAD OCH BOLAG

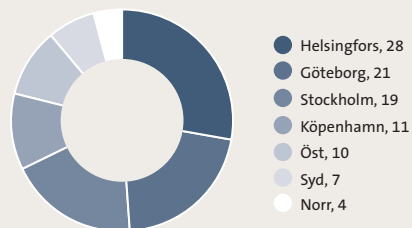
Stark närvaro på flera marknader

Balder har under året fortsatt att växa genom ett antal förvärv på flera av marknaderna. Förutom att äga, förvalta och utveckla bostäder och kommersiella fastigheter i Sverige, Danmark, Finland, Norge, Tyskland och Storbritannien är Balder också delägare i ett antal bolag som fokuserar på fastighetsförvaltning och projektutveckling.

REDOVISAT VÄRDE PER FASTIGHETSKATEGORI
totalt fastighetsbestånd, %



REDOVISAT VÄRDE PER REGION
totalt fastighetsbestånd, %



Högskolan i Hedmark

Balders fastighetsbestånd

FASTIGHETSBESTÅND PER 2019-12-31¹⁾

	Antal förvaltnings- fastigheter	Uthyrbar yta, kvm	Hyresvärde, Mkr	Hyresvärde, kr/kvm	Hyresintäkter, Mkr	Ekonomisk uthytningsgrad,%	Redovisat värde, Mkr	Redovisat värde, %
Fördelat per region								
Helsingfors	572	1 090 354	2 636	2 417	2 615	99	38 132	27
Stockholm	83	692 595	1 394	2 012	1 319	95	26 331	18
Göteborg	179	1 051 164	1 648	1 568	1 566	95	28 966	20
Köpenhamn	17	236 760	650	2 744	607	93	13 582	9
Syd	80	404 238	623	1 541	584	94	10 196	7
Öst	283	628 449	1 035	1 647	997	96	14 072	10
Norr	84	200 765	282	1 407	276	98	4 792	3
Totalt exklusive projekt	1 298	4 304 326	8 267	1 921	7 963	96	136 071	95
Projekt för egen förvaltning			37		37		5 320	4
Totalt förvaltningsfastigheter	1 298	4 304 326	8 304	1 921	8 000	96	141 392	98
Exploateringsfastigheter							2 344	2
Totalt fastighetsbestånd	1 298	4 304 326	8 304	1 921	8 000	96	143 736	100
Fördelat per fastighetskategori								
Bostäder	1 024	2 567 727	4 975	1 938	4 837	97	78 141	54
Kontor	96	596 106	1 417	2 377	1 313	93	25 754	18
Handel	101	579 493	750	1 295	709	94	11 093	8
Övrigt	77	561 000	1 125	2 005	1 104	98	21 083	15
Totalt exklusive projekt	1 298	4 304 326	8 267	1 921	7 963	96	136 071	95
Projekt för egen förvaltning			37		37		5 320	4
Totalt förvaltningsfastigheter	1 298	4 304 326	8 304	1 921	8 000	96	141 392	98
Exploateringsfastigheter							2 344	2
Totalt fastighetsbestånd	1 298	4 304 326	8 304	1 921	8 000	96	143 736	100

1) Tabellen ovan avser de fastigheter som Balder 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.



Positiv utveckling på fastighetsmarknaden

Intresset för den nordiska fastighetsmarknaden var mycket stort under 2019. Totalt uppgick transaktionsvolymen i Norden till 481 Mdkr, vilket motsvarar ca 15 % av den totala volymen inom EU.

Av den totala transaktionsvolymen står icke nordiska köpare för 34 %. Fortsatt lågt ränteläge, stor likviditet på den globala kapitalmarknaden, ökade hyresnivåer på kontors- och logistikfastigheter, låga vakanser på grund av för låg byggnation av kontorsfastigheter samt en mycket stark bostadshyresmarknad, där bostadsbrist råder i stort sett i alla större städer, gör att utsikterna för fastighetsmarknaden i Norden även under 2020 troligtvis kommer att vara positiva.

En annan viktig anledning till en stark fastighetsmarknad är den volatilitet som råder på aktiebörserna samt en mycket låg kapitalintäkt på räntebärande papper. Det bidrar till att investeringar i direktägda fastigheter ses som ett bättre och mer säkert alternativ som kapitalplacering.

Endast en av fastighetskategorierna, handelsfastigheter, uppvisar något minskat intresse och är svårbedömt värderingsmässigt från köparnas sida. Detta beror bland annat på den ökning som e-handeln uppvisar på både dagligvaru- och sällanköps handeln, vilket påverkat köpcentrum utanför A-lägen. På samtliga marknader har intresset för hotellfastigheter ökat.

Den svenska fastighetsmarknaden

Svensk ekonomi är fortsatt god, men det är tydligt att konjunkturen gått in i en fas med svagare tillväxt. Avmattningen är naturlig efter flera år med högkonjunktur, men den förstärks också av flera globala orosmoln och en svagare efterfrågan från omvärlden.

Det finns ett fortsatt stort intresse för fastighetsinvesteringar i Sverige, och 2019 var ett mycket starkt år. Till köparna hör främst svenska investerare, men intresset från utländska aktörer ökar alltmer liksom andelen stora affärer. Andelen strukturaffärer har också ökat där vissa bolag som varit noterade har blivit uppköpta. Volymen är fortsatt främst koncentrerad till Stockholm, Göteborg och Malmö, samt till vissa regionstäder.

Bostadsmarknaden

En hög befolkningstillväxt och näst intill obefintliga vakanser på starka delmarknader har gjort att efterfrågan på att investera i såväl nyproducerade hyresfastigheter som befintliga förvaltningsbestånd ökat kraftigt under senare år. Sammantaget bedöms mark-



Interiör Långströmsallén, Göteborg

nadsförutsättningarna för hyresbostadsfastigheter som fortsatt goda, under förutsättning att fastigheterna är belägna inom en tillväxtregion.

Skärpta amorteringskrav och hårdare kreditgivningsregler har haft stor påverkan på marknaden för bostadsrätter. Detta tillsammans med den allmänna bostadsbristen och urbaniseringen har ökat efterfrågan på nyrenoverade och nyproducerade hyresrätter med förhållandevis höga hyresnivåer.

Kontorsmarknaden

Efterfrågan på kontorshyresmarknaden bedömdes i slutet av 2019 som god, med stark hyrestillväxt och låga vakanser framförallt i storstäderna. Kännetecknande för de objekt som attraherar såväl hyresgäster

HYRESNIVÅER

Kontor CBD	kr/kvm
Stockholm	6 500 – 8 500
Göteborg	2 000 – 3 500
Malmö	2 500 – 3 000

VAKANSGRAD

Kontor CBD	%
Stockholm	1 – 3
Göteborg	2 – 7
Malmö	3 – 5

Källa: Svefa

som investerare är flexibla, yteffektiva och miljöcertifierade byggnader med hög teknisk standard och närhet till allmänna kommunikationer.

De senaste årens starka hyresutveckling i attraktiva citylägen har även påverkat hyrorna utanför CBD. I takt med att hyresnivåerna i mer centrala lägen stiger, ökar hyresgästernas intresse för etablering utanför city. Detta i sin tur leder till ökat intresse bland investerare som ser en hyrespotential hos fastigheter i ytterstadslägen.

Framtidsutsikter

De senaste årens goda hyresutveckling på kontorsmarknaden i centrala lägen kommer troligen att plana ut som ett resultat av en avmattande konjunktur. I delmarknader med låga vakansgrader och balanserat tillskott av nyproduktion bedöms dock ingen påtaglig risk för sjunkande hyror.

Vad gäller efterfrågan på bostäder är de konjunkturella riskerna begränsade. Här är det snarare justeringar i kreditgivningen som kan fortsätta förändra marknaden för såväl ägt som hyrt boende.

Samtidigt med de konjunkturella försvagningarna indikerar Riksbanken gradvisa, om än mycket försiktiga, räntehöjningar. Detta kan leda till något högre upplåningskostnader för fastighetsbolagen, men knappast några uppjusteringar av avkastningskraven på fastighetsförvärv i närtid. Tillgången på kapital var i slutet av året fortsatt god vilket underbygger en hög efterfrågan på fastighetsinvesteringar.

Källa: Svefa

Den danska fastighetsmarknaden

Trots oro för räntehöjningar, recession, förslag till ny fastighetsskatt och en svagare ekonomisk tillväxt så har fastighetsmarknaden återhämtat sig och uppvisat en positiv utveckling för hela 2019. Uteblivna räntehöjningar och bättre ekonomisk tillväxt innebär med stor sannolikhet även en god utveckling på fastighetsmarknaden under de kommande åren.

Transaktionsvolymen sjönk nästan 25 % under 2019 jämfört med 2018. Det beror dock inte på minskat intresse för investeringar på den danska fastighetsmarknaden utan är mer en följd av ett begränsat utbud av fastigheter till försäljning. Många av fastigheterna i CBD ägs av danska pensionsfonder och Danmarks största noterade fastighetsbolag, Jeudan. De har en långsiktig ägarstrategi och är inte säljare även om priserna stiger.

Orsaken till att Köpenhamn inte haft samma gynnsamma utveckling på hyressidan beror på att det funnits ett antal stora exploateringsprojekt runt om i staden. Fortfarande är efterfrågan på kontorslokaler i Köpenhamn större än det utbud som finns i befintliga fastigheter och fastigheter under byggnation. Den vakans som finns om ca 6 % är till allra största delen hänförlig till äldre kontorsfastigheter lite utanför CBD.

Den finska fastighetsmarknaden

Fastighetsmarknaden i Finland kan under 2019 uppvisa ytterligare ett stabilt år. Trots en minskad transaktionsvolym jämfört med 2018 så har det utländska intresset från investerare varit stort. Framförallt har fastigheter inom bostadssidan och logistikfastigheter stått i centrum, eftersom utbudet av bra och centrala kontorsfastigheter varit begränsat. Efterfrågan på cityfastigheter inom kontor är större än det utbud som finns på försäljningsmarknaden. Detta trots att det enligt uppgift från Statistics Finland kommer att färdigställas ca 107 tkvm nya moderna kontorslokaler i CBD (Helsinki Metropolitan Area) under 2020.

Då efterfrågan från hyresgäster på moderna kontorslokaler i citylägen är stort, trots att hyresnivåerna redan är höga, kommer hyresnivåerna med stor sannolikhet att öka ytterligare något framöver. Höga hyror i nyproducerade kontorsfastigheter kommer att påverka hyresutvecklingen uppåt även i befintliga fastigheter.

Fortfarande är intresset störst för fastigheter i Helsingfors CBD. Utbyggnaden av infrastruktur inom kollektiva transportsystem har gjort att även sekundära och utvecklingsbara fastigheter utanför citykärnan tagit marknadsandelar. Här är avkastningen högre och riskerna ändå begränsade.

Byggnation av nya shoppingcenter i Helsingfors har ökat konkurrensen om hyresgästerna. Handelsfastigheter med bra lägen och med butiker inom dagligvarusidan, som livsmedel, har varit mest attraktiva för investerarna. Däremot har fastigheter med ett större inslag av sällanhandel märkt av ett minskat intresse från hyresgäster och investerare.

När det gäller bostadsfastigheter är intresset stort för köp i områden med positiv befolkningsutveckling. Trots stora nybyggnadsprojekt av lägenheter är vakanserna små, främst som en följd av den inflyttning som skett till större städer under det senaste decenniet.

NYCKELTAL 2019

	Sverige	Danmark	Finland	Norge
Totalt				
Transaktionsvolym, Mdkr	235	72	71	103
Yield kontorsfastigheter CBD huvudstäder, %	3,3	3,8	3,5	3,8
Hyresnivåer, CBD ¹⁾ huvudstäder (SEK/kvm/år)	8 000	3 000	4 500	5 000
Utländska köpare, %	29	63	43	22

1) CBD=Central Business District.

Källa: Pangea



SATO, Finland

MARKNAD OCH BOLAG | SATO OYJ

Stark aktör på finska bostadsmarknaden

Balder äger 54,7 % av SATO Oyj, som är Finlands näst största fastighetsbolag inriktat på bostäder. Bolaget investerar framförallt i lägenheter belägna i Storhelsingfors, Tammerfors och Åbo.

SATO har som mål att vara ett ansvarsfullt fastighetsbolag som spelar en viktig roll när det gäller urbanisering och att erbjuda bostadslösningar. Bolaget äger ca 26 000 hyreslägenheter, varav 82 % är belägna i Storhelsingfors, 12 % i Tammerfors och Åbo, 3 % i Jyväskylä och Uleåborg samt 3 % i S:t Petersburg.

SATO utvecklar bostäder för olika behov och erbjuder kunderna lösningar som har som syfte att för enkla deras vardag.

Med omfattande erfarenhet från fastighetsutveckling, kombinerat med en stor andel egen mark och markanvisningar utvecklar SATO kontinuerligt nya lägenheter. Vid slutet av 2019 hade bolaget markanvisningar till ett bokfört värde om 63,1 MEUR. Värdet på förvärvade tomträtter uppgick till 37,0 MEUR.

Under 2019 inleddes kompletterande stadsplaneringsprojekt i Lentävänniemi och Turtola i Tammerfors (ca 14 000 kvm nybyggnadsvolym). I Karakallio och Finnoo i Esbo är kompletterande stadsplaneringsprojekt under bearbetning (ca 17 500 kvm nybyggnadsvolym).

Uthyrning och relaterade tjänster utförs framförallt av SATOs egen personal. Dessutom underlättar SATOs digitala kanaler för kunderna att hitta en bostad. Satsningen på att utveckla bolagets kundservice har gett goda resultat, vilket bland annat visas i uthyrningsgraden som uppgick till 98,1 % i genomsnitt.

Värdet på SATOs förvaltningsfastigheter uppgick till ca 4 700 MEUR och vid årets slut hade bolaget ca 900 lägenheter under produktion. Vid årsskiftet hade SATO 229 medarbetare.

○ Läs mer på sato.fi.

Danmark

Gemensamma utrymmen ger mervärde

Balder strävar efter att leverera mer än bara ett tak och fyra väggar till sina hyresgäster.



Förutom att genomföra kvalitetsmässiga byggnationer läggs stort fokus på utemiljö och gemensamma utrymmen, med syfte att skapa trygghet och gemenskap mellan hyresgästerna.

Ett exempel på detta är Balders första egenproducerade bostadsprojekt i Danmark som invigdes under året. Faelledkanten ligger i Örestad intill ett naturreservat i södra Köpenhamn och består av 224 lägenheter. Förutom dess unika läge karaktäriseras fastigheten av en gemensam takterrass på över 1 300 kvadratmeter som rymmer växthus, odlingar och umgängesytor.



Västra Hamngatan, Göteborg

MARKNAD OCH BOLAG | INTRESSEBOLAG

Stabil utveckling i gemensamma bolag

Balder är delägare i fastighetsförvaltande intressebolag, i intressebolag som är projektutvecklare samt i banken Collector.

De hälftenägda fastighetsförvaltande intressebolagen (Trenum AB, Fastighets AB Centur, Tulia AB) samt Balders ägarandel i Serena Properties AB och Sinoma Fastighets AB äger tillsammans 170 förvaltningsfastigheter (127) samt projektfastigheter med ett totalt redovisat värde om 23 682 Mkr (20 364), en total uthyrningsbar yta om ca 1 038 tkvm (841) och ett totalt hyresvärde uppgående till 1 418 Mkr (1 170).

Förvaltningsresultatet för samtliga intressebolag, det vill säga resultat exklusive värdeförändringar och

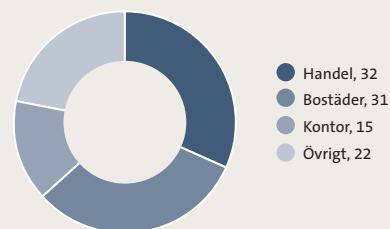
skatt, uppgick till 1 749 Mkr (1 467), varav Balders andel uppgick till 787 Mkr (658). Bolagens resultat efter skatt uppgick till 1 940 Mkr (1 961), varav Balders andel uppgick till 876 Mkr (881).

Balders resultat har påverkats av värdeförändringar avseende fastigheter och derivat, samt av den extra kreditförlustreservering och nedskrivning som skett i Collector med totalt 297 Mkr (407) före skatt.

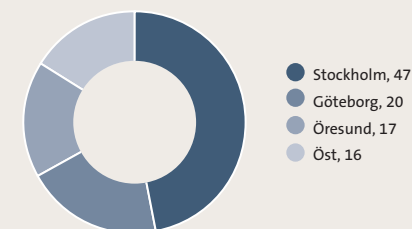
För mer information om Balders intressebolag, se not 14, Andelar i intressebolag/joint venture.

○ Se också tabell Översikt Balders intressebolag på sidan 25.

REDOVISAT VÄRDE PER FASTIGHETSKATEGORI intressebolag, %



REDOVISAT VÄRDE PER REGION intressebolag, %



Ovan diagram avser Balders andel av hälftenägda intressebolags fastighetsbestånd.

MARKNAD OCH BOLAG | INTRESSEBOLAG

BALDERS ANDEL AV HÄLFTENÄGDA INTRESSEBOLAGS FASTIGHETSBESTÅND ^{1,2)}

2019-12-31	Antal förvaltnings- fastigheter ³⁾	Uthyrbar yta, kvm	Hyresvärde, Mkr	Hyresvärde, kr/kvm	Hyresintäkter, Mkr	Ekonomisk uthyrningsgrad, %	Redovisat värde, Mkr	Redovisat värde, %
Fördelat per region								
Stockholm	81	208 052	310	1 488	292	94	5 475	46
Göteborg	40	154 215	172	1 116	161	94	2 243	19
Öresund	22	65 018	100	1 534	88	88	1 555	13
Öst	27	102 219	140	1 368	135	97	1 875	16
Totalt exklusive projekt	170	529 504	721	1 362	676	94	11 148	93
Projekt för egen förvaltning			1		1		856	7
Totalt fastighetsbestånd	170	529 504	722	1 362	677	94	12 004	100
Fördelat per fastighetskategori								
Bostäder	41	73 523	141	1 916	139	98	2 968	25
Kontor	28	75 301	114	1 512	103	91	1 708	14
Handel	61	241 748	293	1 213	279	95	3 827	32
Övrigt	40	138 932	173	1 247	156	90	2 645	22
Totalt exklusive projekt	170	529 504	721	1 362	676	94	11 148	93
Projekt för egen förvaltning			1		1		856	7
Totalt fastighetsbestånd	170	529 504	722	1 362	677	94	12 004	100

1) Tabellen ovan avser de fastigheter som intressebolagen 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.

2) Avser Balders ägarandel i Trenum AB, Fastighets AB Centur, Tulia AB, Sinoma Fastighets AB samt Serena Properties AB.

3) Avser hela intressebolagsbeståndet.

Mkr	2019	2018	2017
Hyresintäkter	659	521	386
Fastighetskostnader	-115	-96	-73
Driftsöverskott	543	425	313

	2019-12-31	2018-12-31	2017-12-31
Tillgångar			
Fastigheter	12 004	10 356	7 999
Övriga tillgångar	243	50	41
Likvida medel	204	111	105
Summa tillgångar	12 450	10 517	8 145

Eget kapital och skulder			
Eget kapital/ägarlån	5 635	4 499	3 474
Uppskjuten skatteskuld	657	529	443
Räntebärande skulder	5 671	5 199	4 107
Övriga skulder	488	290	121
Summa eget kapital och skulder	12 450	10 517	8 145



ÖVERSIKT BALDERS INTRESSEBOLAG

Bolag	Verksamhet	Geografiskt fokus	Balders ägarandel, %	Övriga ägare, %	Antal förvaltningsfastigheter	Uthyrningsbar yta, tkvm	Hyresvärde, Mkr	Antal projektfastigheter	Redovisat värde, Mkr
Trenum AB	Bostadsfastigheter (nyproduktion hyresrätter)	Förutom de tre storstadsregionerna är även tillväxtorter med positiv befolkningsutveckling i fokus	50 %	Tredje AP-fonden 50 %	34 (28)	216 (186)	363 (286)	18 (9)	7 223 (6 320)
Fastighets AB Centur	Fastighetsförvaltning, projektutveckling och fastighetsinvesteringar	Stockholms-, Göteborgs- och Öresundsregionerna	50 %	Peab 50 %	34 (34)	327 (312)	385 (338)	2 (2)	6 621 (6 085)
Tulia AB	Äger, förvaltar och förvärvar fastigheter i Stockholms innerstad och närförort	Centrala lägen Stockholm	50 %	André Åkerlund AB 50 %	35 (31)	102 (91)	233 (204)	0 (0)	4 527 (3 692)
Brinova Fastigheter AB	Inriktning offentliga fastigheter och bostäder	Södra Sverige / Öresundsregionen	25 %	Noterat	84 (73)	240 (218)	313 (275)	5 (3)	4 321 (3 759)
Tornet Bostadsproduktion AB	Fastighetsförvaltning, projektutveckling och fastighetsinvesteringar. Projektutvecklingen gäller nybyggnation av bostadsfastigheter	Stockholms-, Göteborgs- och Öresundsregionerna	33 %	Peab 33 % Folksam 33 %	21 (20)	83 (76)	161 (144)	7 (6)	4 298 (3 428)
Serena Properties AB	Fastighetsinvesteringar i Norden med inriktning på fastigheter i starka handelslägen	Huvudsakligen Finland	56 %	Varma 43 % Redito 1 %	26 (26)	207 (204)	247 (251)	0 (0)	3 081 (2 905)
Sinoma Fastighets AB	Kontor, lager och logistikfastigheter	Stockholm och Göteborg	49 %	Folksam 50 % Redito 1 %	40 (38)	186 (174)	193 (152)	0 (0)	2 231 (1 800)
Rosengård Fastigheter AB	Bostäder i stadsdelen Rosengård i Malmö	Malmö	25 %	Heimstaden 25 % MKB Fastighets AB 25 % Victoria Park AB 25 %	10 (10)	134 (134)	146 (143)	0 (0)	1 443 (1 217)
					Omsättning, Mkr	Resultat efter skatt, Mkr	Balansomslutning, Mkr	Börsvärde, Mkr	
Collector AB	Nischbank som erbjuder finansieringslösningar för privat-och företagskunder	Bolaget har kontor i Göteborg, Stockholm, Helsingfors och Oslo	44 %	Noterat	2 553 (2 083)	−8 (566)	37 436 (29 818)	5 186 (5 083)	
SHH Bostad AB	Bostadsutveckling	Rikstäckande Sverige	20 %	Bolagets ledning 80 %	407 (606)	13 (−5)	862 (952)	—	
Sjaelsö Management ApS	Projektutveckling och byggledning	Danmark	49 %	Bolagets ledning 51 %	104 (121)	62 (30)	116 (127)	—	

Fortsatt förbättrad intjäning

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

I tabellen intill presenteras Balders intjäningsförmåga på tolv månadersbasis. 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.

Den aktuella intjäningsförmågan ska inte 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 fastighetsbeståndet liksom av kommande fastighetsförvärv och/eller fastighetsförsäljningar. Ytterligare resultatpåverkande poster är värdeförändringar avseende derivat. Inget av detta har beaktats i den aktuella intjäningsförmågan.



AKTUELL INTJÄNINGSFÖRMÅGA PÅ TOLVMÅNADERSBASIS

Mkr	2019 31 dec	2018 31 dec	2017 31 dec	2016 31 dec	2015 31 dec	2014 31 dec
Hyresintäkter	8 000	7 000	6 240	5 800	5 045	2 730
Fastighetskostnader ¹⁾	-2 080	-1 885	-1 720	-1 695	-1 635	-800
Driftsöverskott	5 920	5 115	4 520	4 105	3 410	1 930
Förvaltnings- och administrationskostnader	-670	-595	-550	-490	-425	-165
Förvaltningsresultat från intressebolag	785	735	640	505	340	220
Rörelseresultat	6 035	5 255	4 610	4 120	3 325	1 985
Finansnetto, inkl tomträttsavgäld ¹⁾	-1 330	-1 125	-1 060	-1 040	-880	-585
Avgår innehav utan bestämmande inflytande	-675	-565	-525	-445	-410	-
Förvaltningsresultat²⁾	4 030	3 565	3 025	2 635	2 035	1 400
Skatt ³⁾	-875	-750	-650	-570	-439	-308
Resultat efter skatt	3 155	2 815	2 375	2 065	1 596	1 092
Förvaltningsresultat per aktie, kr	22,39	19,81	16,81	13,52	10,64	7,39

1) På grund av nya redovisningsregler redovisas tomträttsavgälder från 1 januari 2019 inom finansnettot. Tidigare perioder har ej räknats om.

2) Hänförligt till moderbolagets aktieägare.

3) Avser huvudsakligen uppskjuten skatt, vilket inte är kassaflödespåverkande.

I aktuell intjäningsförmåga har balansdagens kurs använts vid omräkning av utländska dotterbolags resultatposter.

Större andel grön finansiering

Med en diversifierad finansieringsstruktur säkrar Balder en långsiktigt hållbar finansiering. Under året har bolaget också upprättat ett ramverk för gröna obligationer.

Balder har tillgångar i Sverige, Danmark, Finland, Norge, Tyskland, och Storbritannien, vilket innebär att koncernen är exponerad mot valutarisker. För att minska riskerna och säkra en långsiktigt hållbar finansiering har bolaget därför en väldiversifierad finansieringsstruktur med obligationer och bankfinansiering i flera olika valutor. Balder värdesätter långsiktiga relationer med sina kreditgivare och samarbetar med ett flertal nordiska banker.

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 59 % 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.

Flera finansieringskällor

Den enskilt största finansieringskällan är obligationer i euro emitterade på den europeiska obligationsmarknaden, följt av banklån i flera valutor, ett inhemskt MTN-program och ett EMTN-program 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 har gröna lån med svenska banker både inom Balderkoncernen och i intressebolag, liksom ett grönt låneavtal med Europeiska investeringsbanken (EIB) om 100 MEUR för utveckling av två bostadsprojekt i Köpenhamn med nearly zero-energy building (NZEB)-standarder.

FINANSIELLA MÅL

		Mål	Utfall ¹⁾
Soliditet, %	lägst	40,0	38,6
Belåningsgrad, %	högst	50,0	48,2
Räntetäckningsgrad, ggr	lägst	2,0	5,2

1) Nyckeltal inklusive noterade intressebolag till marknadsvärde.

FINANSIELLA NYCKELTAL

	2019 31 dec	2018 31 dec
Räntebärande skulder exkl. Hybridkapital, Mkr	77 590	63 609
Hybridkapital, Mkr	3 652	3 596
Tillgänglig likviditet inklusive bekräftade lånelöften, Mkr	11 925	10 148
Genomsnittlig kreditbindning, år	5,8	5,6
Genomsnittlig räntebindning, år	3,1	3,1
Belåningsgrad (finansiellt åtagande ¹⁾ < 65), %	48,2	49,9
Räntetäckningsgrad (finansiellt åtagande ¹⁾ > 1,8), ggr	5,2	4,6
Säkerställda skulder/Totala tillgångar (finansiellt åtagande ¹⁾ < 45), %	16,2	20,0
Nettoskuld/EBITDA, ggr	13,0	12,9
Kreditrating S&P	BBB Stable outlook	BBB Stable outlook

Beräkning av Nettoskuld

Räntebärande skulder exkl. Hybridkapital, Mkr	77 590	63 609
Hybridkapital (50 % betraktas som eget kapital av ratinginstituten), Mkr	1 826	1 798
Likvida medel och finansiella placeringar, Mkr	-2 902	-1 328
Nettoskuld	76 514	64 079

1) Finansiellt åtagande avser åtaganden som Balder har mot sina finansörer i form av finansiella nyckeltal, s k covenant.

FINANS | FINANSIERING

Under året lanserade bolaget dessutom ett grönt ramverk som ger möjlighet att emittera gröna obligationer, med syfte att finansiera framförallt gröna och energieffektiva byggnader, men också investeringar i energieffektiviseringsåtgärder och förnybar energi.

Balders gröna ramverk har utvecklats i linje med branschstandarden Green Bond Principles 2018. Ramverket har genomgått en oberoende utvärdering av Cicero Shades of Green, och har tilldelats omdömet Medium Green.

Under året har ramen för Balders MTN-program utökats från 10 000 Mkr till 15 000 Mkr. Totalt var 11 506 Mkr utestående vid årsskiftet. Emissioner om totalt 6 000 Mkr genomfördes under året, varav 3 500 Mkr avser gröna obligationer. Bolaget har också etablerat ett EMTN-program om 2 000 MEUR, och genomförde en första emission inom programmet i september då 500 MEUR emitterades.

RÄNTEFÖRFALLOSTRUKTUR PER 2019-12-31

År	Räntebindning		
	Mkr	Ränta, %	Andel, %
Inom ett år	35 789	0,9	44
1–2 år	4 493	2,4	6
2–3 år	6 279	1,4	8
3–4 år	4 712	3,0	6
4–5 år	4 285	1,6	5
5–6 år	7 492	2,1	9
6–7 år	7 561	2,2	9
7–8 år	6 217	1,1	8
8–9 år	–	–	–
9–10 år	2 907	1,6	4
> 10 år	1 507	3,2	2
Summa	81 242	1,5	100

Extern rating

Balder har en investment grade rating från S&P om BBB med stable outlook. Ratingen återspeglar bland annat att Balder har en stor och väldiversifierad fastighetsportfölj, både vad gäller fastighetstyper, geografi och hyresgäster, samt att bolaget har stabila hyresintäkter och en hög och stabil uthyrningsgrad.

Genom rating från 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 S&P om BBB med stable outlook.

KREDITBINDNING PER 2019-12-31

År	Kreditbindning	
	Mkr	Andel, %
Inom ett år	11 578	14
1–2 år	8 052	10
2–3 år	8 588	11
3–4 år	8 098	10
4–5 år	10 684	13
5–6 år	8 705	11
6–7 år	8 017	10
7–8 år	5 419	7
8–9 år	146	0
9–10 år	960	1
> 10 år	10 995	14
Summa	81 242	100

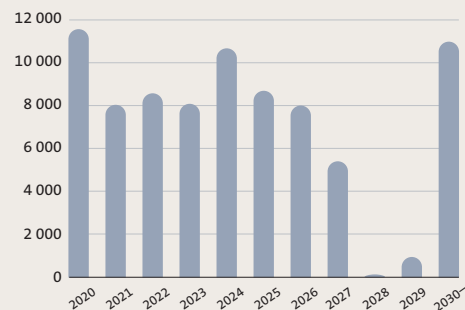
BELÅNINGSGRAD, %



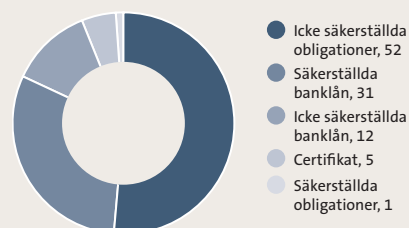
RÄNTEBINDNING, ÅR



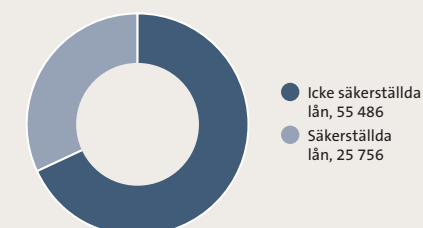
KREDITFÖRFALL PER 2019-12-31, MKR



FINANSIERINGSKÄLLOR, %



FÖRDELNING SÄKERSTÄLLD OCH ICKE SÄKERSTÄLLD FINANSIERING, MKR



Ökat värde på fastighetsbeståndet

Balder äger ca 1 300 förvaltningsfastigheter varav över 1 000 bostadsfastigheter. Vid utgången av 2019 uppgick förvaltningsfastigheternas marknadsvärde till 141 392 Mkr.

Värdet på förvaltningsfastigheterna 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 8 304 Mkr.

Värderingsmetoder

Två olika värderingsmetoder används vid de interna värderingarna. Dessa är avkastningsmetoden och värdering till anskaffningskostnad. Fastigheter i Sverige, Danmark, Finland, Norge, Tyskland och Storbritannien värderas med avkastningsmetoden. I Finland och Ryssland används förutom avkastningsmetoden även värdering till anskaffningsvärde.

Avkastningsmetoden

Vid värdering enligt avkastningsmetoden återspeglar marknadsvärdet på fastigheterna det framtida kassa-

flödet som nuvärdesberäknas med ett avkastningskrav. Ju mer förutsägbart det framtida kassaflödet är desto 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 vid vakans. Balders kommersiella fastigheter har en genomsnittlig kontraktstid om 7,1 år. De 10 största kontrakten svarar för 4,6 % av de totala hyresintäkterna med en genomsnittlig kontraktstid om 12,7 år. Dessa omständigheter medför att en stor mängd av Balders framtida kassaflöden som utgör det framtida marknadsvärdet är kända.

De fastigheter där det framtida kassaflödet är minst förutsägbart är i huvudsak koncentrerat till de centrala delarna i storstäderna Stockholm, Göteborg och Malmö. Det är i dessa fastigheter 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 kan hyras ut till om den blir vakant. Storstäderna erbjuder en god transparens för jämförelse av hyresnivåer, vilket



Interiör Antikhallarna, Göteborg

medför att hyresnivåer kan fastställas med stor säkerhet. Tidpunkten för vidareuthyrning är dock svårare att fastställa, vilket innebär att ett antagande får göras baserat på exempelvis efterfrågan på marknaden, historiskt intresse och liknande lokaler. En bedömning görs också över närområdets framtida utveckling såväl som fastighetens position inom sitt marknadssegment.

Fastigheter under uppförande och projektfastigheter för egen förvaltning värderas till marknadsvärde reducerat med bedömd entreprenadutgift samt projektrisk, vilket oftast sammanfaller i en värdering till anskaffningsvärde.

BOSTÄDER OCH KOMMERSIELLA FASTIGHETER

Region	Medelvärde av direktavkastningskrav för bedömning av restvärde, %
Helsingfors	4,35
Stockholm	4,16
Göteborg	4,66
Köpenhamn	3,93
Syd	4,92
Öst	4,67
Norr	4,43

Värdering till anskaffningskostnad

Värdering till anskaffningskostnad tillämpas bland annat för fastigheter under uppförande och fastigheter med reglerade hyror i Finland. Inledningsvis värderas dessa fastigheter till anskaffningskostnad med tillägg för transaktionskostnader och därefter till anskaffningskostnad med avdrag för avskrivningar och nedskrivningar. Se även not 12, Förvaltningsfastigheter.

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 4,5 % (4,8). Avkastningskravet för kommersiella fastigheter uppgick i genomsnitt till 4,7 % (5,0) och för bostadsfastigheter till 4,3 % (4,6).

Förvaltningsfastigheternas värdeförändring

Balder har under 2019 förvärvat fastigheter för totalt 8 439 Mkr (3 861). Försäljningarna under året uppgick till 1 050 Mkr (311), vilket genererade en vinst om 14 Mkr (86). Enligt Balders interna värderingar uppgick förvaltningsfastigheternas redovisade värde, per årsskiftet, till 141 392 Mkr (116 542), vilket motsvarar en orealiserad värdeförändring om 9 562 Mkr (7 922). Den största andelen av marknadsvärdet återfinns i region Stockholm, region Helsingfors och region Göteborg, som tillsammans representerar ett fastighetsvärde om 76 852 Mkr exklusive projekt.

Externa värderingar

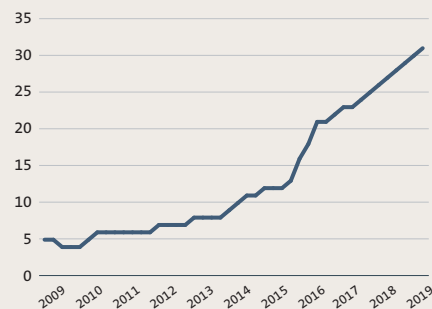
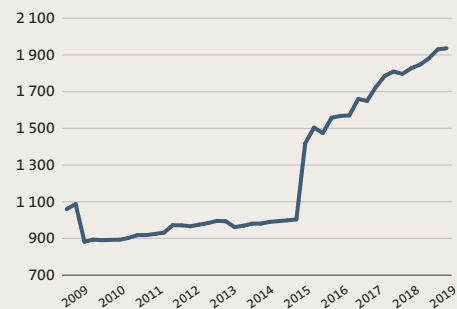
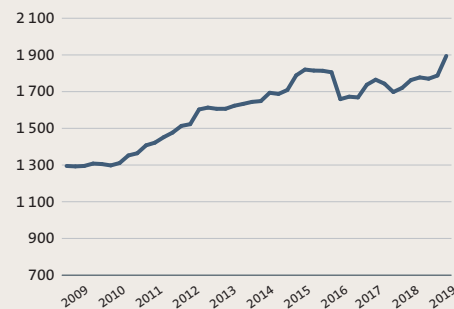
För att kvalitetssäkra Balders interna värderingar låter bolaget löpande externvärdera delar av beståndet och inhämta second opinions på interna värderingar. Avvikelse mellan Balders interna värderingar och de externa värderingarna har historiskt varit obetyd-

liga. Under året har externa värderingar eller second opinions inhämtats för ca 56 % (43) av fastigheterna, motsvarande ca 76 Mdkr (50). Skillnaden mellan de externa värderingarna och de interna värderingarna var mindre än 1 %.

De externa värderingarna har under året genomförts av Newsec, Cushman & Wakefield och JLL. Second opinions har under året inhämtats från JLL.

Exploateringsfastigheter

En exploateringsfastighet är en fastighet som innehas för förädling med avsikt att avyttras. Redovisning av dessa fastigheter sker löpande till anskaffningsvärde och resultatet redovisas när fastigheten färdigställts, sålts och lämnats över till köparen. Per den 31 december uppgick värdet på Balders exploateringsfastigheter till 2,3 Mdkr.

DRIFTSÖVERSKOTT RULLANDE ÅRSVÄRDE, KR/AKTIE**HYRESVÄRDE BOSTAD, KR/KVM****HYRESVÄRDE KOMMERSIELLT, KR/KVM**

Ramverk för hållbarhetsarbetet

Balders ramverk för hållbarhet utgörs av fem övergripande delar som samlar bolagets väsentliga frågor avseende såväl social, miljömässig som ekonomisk hållbarhet. Exempel på aktiviteter kopplade till ramverket presenteras på kommande sidor. Utöver detta finns fördjupad hållbarhetsinformation under avsnittet Hållbarhetsnoter på sidorna 99–105.



Fastigheter

VÄSENTLIGA FRÅGOR

- Minimera användning av energi, vatten och kemikalier
- Välja förnybara energikällor och mindre skadliga material
- Minimera avfall och öka sorteringsgrad

○ Läs mer på sidan 33.



Områden

VÄSENTLIGA FRÅGOR

- Trygghet och trivsel i bolagets fastighetsbestånd
- Ansvarsfulla och effektiva transporter

○ Läs mer på sidan 34.



Samarbeten

VÄSENTLIGA FRÅGOR

- Goda och etiska relationer med omvärlden
- Ansvarsfulla leverantörer

○ Läs mer på sidan 35.



Medarbetare

VÄSENTLIGA FRÅGOR

- Nöjda medarbetare och god arbetsmiljö
- Ansvarsfulla och effektiva resor

○ Läs mer på sidan 37.



Finanser

VÄSENTLIGA FRÅGOR

- Fortsatt nöjda kunder
- Långsiktig ekonomisk stabilitet och lönsamhet

○ Läs mer på sidan 38.

Balders arbete med globala hållbarhetsmål

Balder arbetar för att bidra till att FN:s Globala hållbarhetsmål ska nås och har valt ut sex av de 17 målen som bedömts vara mest relevanta för bolagets verksamhet och där bolaget har störst möjlighet att påverka.



Hållbara städer och samhällen

Hållbara städer har en mycket stark koppling till Balders verksamhet, och bolaget tar en aktiv roll i utvecklingen av hela områden och stadsdelar. Genom att bygga nya bostäder med blandade upplåtelseformer bidrar Balder till att utveckla bostadsområden och öka tryggheten. En blandning av arbetsplatser och bostäder ger också fler arbetsmöjligheter i lokalmiljön och skapar nya mötesplatser. Lösningar för ökad mobilitet, som närhet till kollektivtrafik, cykelvägar och elbilspooler prioriteras också i utvecklingen av fastigheter och områden.



Balder har undertecknat Global Compact, som är FN:s internationella principer riktade till företag kring mänskliga rättigheter, arbetsrättsliga frågor, miljö och anti-korruption. Principerna grundar sig på FN:s deklaration om de mänskliga rättigheterna, ILO:s grundläggande konventioner om de mänskliga rättigheterna i arbetslivet, Rio-deklarationen samt FN:s konvention mot korruption.



Hållbar energi för alla

Miljömässig hållbarhet är en viktig del av Balders långsiktiga värdeskapande. Förutom ett starkt fokus på effektiv energianvändning anpassar bolaget sig till ökad användning av förnybar energi. All el som köps in till fastigheterna i Sverige är grön el och Balder äger även flera vindkraftverk i Sverige.



Anständiga arbetsvillkor och ekonomisk tillväxt

Balder strävar efter ökad mångfald och en god arbetsmiljö. Ett stort antal ungdomar som bor i bolagets områden anställs som sommarjobbare varje år och Balder erbjuder också arbetslivserfarenhet och praktik till studenter på fastighetsrelaterade utbildningar, och inom ramen för olika lokala initiativ.



Hållbar industri, innovationer och infrastruktur

Balder stödjer hållbar industrialisering och innovation och arbetar kontinuerligt med effektivare resursanvändning, särskilt genom att anta nya och innovativa metoder. Där det är möjligt kontrakteras lokala leverantörer för att främja lokal verksamhet.



Hållbar konsumtion och produktion

För att främja hållbar konsumtion och produktion, strävar Balder efter en varsam konsumtion av material, med fokus på ökad återvinning. Hyresgäster uppmuntras också på olika sätt att öka återvinningen. Bolaget kommer även fortsättningsvis att öka nivån på återanvändning och återvinning exempelvis i renoveringsprojekt för att bidra till en ökad cirkularitet.



Bekämpa klimatförändringarna

Byggnader står för en stor andel av den totala klimatpåverkan i samhället, och att minska denna är därför en viktig fråga för Balder. Detta inkluderar såväl förvaltning av fastigheter som byggfasen. I Balders verksamhet står transporter också för en stor påverkan på miljö och klimat och olika åtgärder vidtas för att minska denna. Bolagets respolicy stödjer till exempel mer miljövänliga transportmedel, och alternativ till affärsresor, som videokonferenser och telefonmöten, uppmuntras.



FASTIGHETER

Fokus på minskad förbrukning

Under året har Balder fortsatt digitalisering och uppkoppling av styr-systemen för optimering av fastigheterna. Bland annat har ett nytt system för energiuppföljning börjat installeras, vilket kommer att förbättra möjligheterna till uppföljning ytterligare.

Balders största miljöpåverkan sker genom fastigheter-nas energianvändning. Detta är den mest prioriterade frågan ur miljösynpunkt och Balder arbetar kontinuerligt för att minska energiförbrukningen i fastigheterna.

All el som köps in till fastigheterna i Sverige är grön el från förnybara källor. Balder äger också två vindkraftsparker, en norr om Falkenberg och en på Öland. De tio vindkraftverken bidrar årligen med förnybar energi motsvarande hushållsel för ca 7 800 lägenheter.

Andra åtgärder som görs för att minska förbrukningen är exempelvis fönsterbyten, tilläggsisolering av fasader, injustering eller byte av ventilationsaggre-gat och byte av belysningsarmaturer. Balder har också kommit långt i installation och användning av smarta tekniska styrsystem som både förbättrar komfort och energianvändning.

Minskad vattenförbrukning

Tillgång på färskvatten har tidigare inte varit en stor fråga i de nordiska länderna men efter de senaste årens torra somrar och minskade grundvattendepåer har frågan fått allt större fokus. Balder arbetar kontinuerligt med att följa upp och minska vattenförbrukningen. Bland annat monteras konstantflödesventiler på blandare och duschmunstycken, och ett proaktivt

arbete för att kartlägga risk för läckor genomförs.

Arbetet med att digitalisera fastigheterna har fortsatt under året, bland annat genom uppgrade-ring och uppkoppling av vattenmätare för bättre uppföljning. I alla nya byggnader installeras verktyg för individuell mätning av kall- och varmvatten, och detsamma görs löpande i befintligt bestånd. Där hyresgäster har uppmärksammats på sin förbrukning och de kostnader den medför har förbrukningen i genomsnitt minskat med 15 %.

Möjligheter till sortering av avfall

Balders målsättning är att minska mängden avfall som går till deponi och att maximera återvinningen, bland annat genom att tillhandahålla en effektiv avfallshantering i fastigheterna. Genom att se till att avfallsrummen är rena, ljusa och trygga samt att kärnen är väl uppmärkta och att informationen är tydlig uppmuntras och underlättas avfallssortering.

Hållbara material

Vid renovering och nybyggnation strävar Balder efter att minimera spill och avfall i så stor utsträckning som möjligt. Genom samordnade inköp kan mängden material som köps in optime-



Bergsjön, Göteborg

ras i större utsträckning, och det som blir över vid ett projekt kan användas i ett annat.

Balder vill också bidra till att öka de cirkulära flödena i samhället och strävar efter att identifiera tillfällen där det är möjligt att återbruka material, exempelvis vid rivningar och ombyggnationer.

Regelbunden egenkontroll

Ronderingar av fastigheterna genomförs regelbundet, och rutiner för ett systematiskt brandskyddsarbete finns på plats.

En gång om året samlas en stor andel av medarbetarna för att genomföra ett så kallat Night Run. Då genomförs grundliga ronderingar av fastigheterna för att undersöka hur de fungerar nattetid.

En liknande insats genomförs också dagtid, när alla medarbetare deltar i en gemensam städdag i och omkring Balders fastigheter.

o | Certifiering av fastigheter

Balder strävar efter att öka andelen fastigheter som är certifierade. Vid nyproduktion i egen regi är målet att fastigheterna ska certifieras enligt minst Miljöbyggnad Silver, eller motsvarande, vilket exempelvis innebär BREEAM Very Good, LEED Excellent eller Svanen.



OMRÅDEN

Trygghet och trivsel i fastighetsbeståndet

För Balder är det viktigt att bidra till att utveckla hela områden och stadsdelar där bolaget äger fastigheter, och att på så sätt skapa trygghet och trivsel bland hyresgästerna.

För att öka tryggheten i bolagets områden deltar Balder i en mängd olika projekt, ofta tillsammans med olika lokala aktörer som kommuner, skolor, polisen, lokala föreningar och det lokala näringslivet. Syftet är att arbeta aktivt med integration, trygghet och trivsel i de stadsdelar och områden där Balder äger fastigheter.

Som exempel genomförs olika typer av projekt med trygghetsvandringar, grannsamverkan och trygghetsvårdar, men också aktiviteter av mer social karaktär, som gemensamma grillkvällar och odlingsprojekt. Varje år anställer Balder också ett stort antal ungdomar som sommarjobbare i bolagets områden.

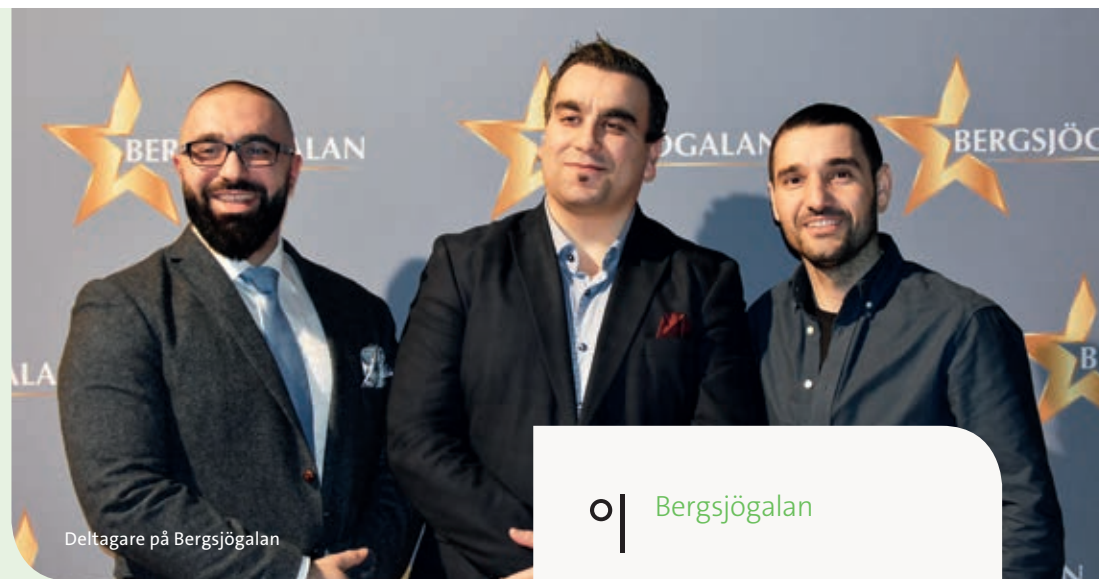
Förbättrad kundnöjdhet

Under hösten 2018 genomförde Balder för femte gången en stor kundundersökning, NKI, via AktivBo. Denna mätning sker löpande med två års mellanrum och omfattar hälften av alla bostadshyresgäster och samtliga lokalhyresgäster. Balders resultat har sedan starten av mätningarna kontinuerligt förbättrats för såväl bostadshyresgäster som lokalhyresgäster.

Resultatet i det så kallade serviceindex som mäts i NKI ökade återigen i den senaste undersökningen

jämfört med tidigare mätningar. Bland annat noterades ökade resultat när det gäller möjligheter till källsortering, lägenhetens utrustning och underhåll av fastigheten. Genomgående uppnåddes också mycket höga resultat när det gäller bemötande av fastighets-skötare samt möjligheter att anmäla fel.

Under året har Balder genomfört stora satsningar på utemiljön i flera områden runt om i Sverige, för att främja trygghet, trivsel, gemenskap och hållbarhet. Målet är att skapa platser som bjuder in till att umgås med grannar, ta del av spontanidrott, leka med barnen, bjuda på grillkväll eller bara sitta och njuta av grönskan. Bland annat har detta resulterat i nya offentliga grillplatser med bord och stolar, nya planteringar av blommor, buskar och träd samt anläggning av nya gräsmattor, ny asfaltering och stenläggning av stråk mellan husen, uppgradering och utbyggnad av belysning, nya lekplatser både för småbarnslek och lek för de större barnen, plats för diverse bollaktiviteter och utegym. Nya utemiljöer har under året invigts exempelvis i Helsingborg, Västerås, Skövde, Trollhättan, Nynäshamn och Uddevalla.



Deltagare på Bergsjögalan

Bergsjögalan

Bergsjögalan arrangerades under 2019 för första gången genom ett samarbete mellan Balder och Familjebostäder i Göteborg. Syftet med galan är att uppmärksamma personer, organisationer och verksamheter som bidrar till en positiv utveckling i Bergsjön. På galan delades priser ut i kategorierna Årets förening, Årets folkbildare, Årets kulturutövare, Årets eldsjäl, Årets business, Årets idrottare, Årets lärare, Årets ledare samt Årets hederspris.

Ett stort antal lokala aktiviteter anordnas löpande, och under året genomfördes exempelvis en fotbollsturnering för ungdomar i Skövde, en matfestival i Bergsjön i Göteborg och familjedagar med aktiviteter för alla åldrar i flera områden. I Sundsvall anordnades en fotbollsskola under ett par sommarveckor i samarbete med Sundsvalls DFF och Landslagets fotbollsskola, där 170 barn deltog.

Hållbara och ansvarsfulla transporter

En viktig fråga är också att skapa förutsättningar för hållbara transporter. Detta gäller transporter till och från fastigheterna, exempelvis med Balders egna driftbilar eller i form av leveranser och liknande, men också möjligheterna för de som bor och arbetar i Balders fastigheter att kunna optimera sitt resande. Balder har under de senaste åren ökat verksamheten för fastighetsutveckling och nyproduktion, vilket innebär ökad miljöpåverkan från transporter och material i samband med byggnation.

De flesta av bolagets fastigheter är belägna i storstadsregioner, och dessutom i områden som växer och förtätas, och där finns ofta goda möjligheter till

minskade transporter till och från fastigheterna i form av exempelvis kollektivtrafik och cykelbanor. Balder arbetar också aktivt tillsammans med kommuner och andra aktörer för att utveckla mobilitetslösningar som minskar utsläpp från transporter. I flera områden, exempelvis i Frölunda Park där Balder byggt nya bostäder erbjuds såväl elbilspool som cykelpool och cykelverkstad. Under året har Balder fortsatt att installera laddstolpar för laddning av elbilar, bland annat i Citygaraget i centrala Malmö.



SAMARBETEN

Gemensamt arbete ger positiva resultat

Samhällsengagemang är en naturlig del av Balders arbete och ett sätt att bidra till en hållbar utveckling. För att lyckas med detta krävs ett stort engagemang hos medarbetarna men även att bolaget samverkar med kommuner och andra aktörer.

Balder engagerar sig i samhällsrelaterade frågor såväl lokalt som regionalt och verkar för att människor ska trivas i och runt sina boenden, kontor och lokaler.

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 verksamheten för att utbildningarna därigenom ska få en tydligare koppling till arbetslivet och erbjuder också ett antal praktikplatser inom olika yrkesroller.

Balder samarbetar också med andra aktörer med syfte att öka sysselsättningen, genom att erbjuda praktikplatser och mentorskap. Ofta är dessa initiativ knutna till specifika områden, för att stödja unga vuxna som står utanför arbetsmarknaden. Aktuella engagemang finns exempelvis i Hallonbergen i Stockholm och i Bergsjön i Göteborg.

Balder samarbetar ofta med skolorna i de områden där bolaget erbjuder bostäder. Ett exempel är Backegårdsskolan i Bergsjön, där Balder bjuder alla barn på

frukost innan skoldagen. I Hallonbergen genomfördes under året ett projekt där skolbarn fick vara med och designa om papperskorgarna i området, för att uppmuntra till minskad nedskräpning.

Goda och etiska relationer med omvärlden

Balders uppförandekod är antagen av bolagets styrelse och fungerar som en vägledning för alla medarbetare och ska användas som ett verktyg i den dagliga verksamheten både internt och externt.

Balder tolererar inga former av korruption, utpressning eller bestickning. Bolagets verksamhet ska bedrivas på ett öppet och ärligt sätt, som inte på något sätt hämmar konkurrensförhållanden eller gynnar någon enskild part. Detta gäller såväl internt som externt i relation med samarbetspartners, kunder och andra intressenter. Situationer där personliga intressen hamnar i konflikt med bolagets intressen ska undvikas, och alla medarbetare förväntas vara varsamma om bolagets resurser och hantera information med bolagets bästa för ögonen.



Frölunda Park, Göteborg

Sponsring och samarbeten

Balder har valt att fokusera sponsring och stöd till organisationer som är verksamma inom områden som främjar ungdomar, utbildning och integration. Bolaget lägger stor vikt vid trygghet och trivsel i de egna fastighetsområdena och sponsrar därför i förekommande fall gärna ungdomsverksamhet och trygghetskapande aktiviteter på lokal nivå, anpassade efter de behov som finns i respektive område.

Balder sponsrar också exempelvis Barn-cancergalan och är partner till Kronprinsessparets Stiftelse, som fokuserar på projekt som verkar för god hälsa och stärkt gemenskap bland barn och unga i Sverige.

Alla former av trakasserier, missförhållanden och brott är förbjudna och ska anmälas till närmaste chef eller enligt rutin. Balder har också inrättat en visselblåsarfunktion, där möjlighet finns att göra anonyma anmälningar av överträdelser. Denna hanteras av bolagets säkerhetsbolag.

All uthyrning av bostäder hanteras enligt bolagets urvalspolicy som är framtagen 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.

Ansvarsfulla leverantörer

Balder arbetar med leverantörer inom både produkt- och tjänstesektor. Leverantörerna återfinns framförallt inom byggbranschen, fastighetsbranschen, energi och media. Alla större inköp konkurrensutsätts och centrala upphandlingar görs för att öka kontrollen på leverantörerna och hela inköpskedjan.

Vid val av leverantörer samt vid uppföljning av levererad kvalitet används interna kriterier som säkerställer att såväl lagar och myndighetskrav som bolagets beslutade policies och riktlinjer följs. I fokus står alltid totalkostnaden för ett inköp, där hänsyn tas till kvalitet, service, logistik, miljö och pris.

Frölunda Park

Ett helt nytt område växer fram

I slutet av året var det dags för inflyttning i de 130 lägenheterna i Brf Sjöstjärnan, Frölunda Parks första etapp.

Parallellt med nyproduktionen rustas också de 14 karaktäristiska Stjärnhusen i området upp, exempelvis med uppfräschade fasader och balkonger.

Ett omfattande markarbete pågår också för att skapa fler sociala ytor och öka tillgängligheten. Lekplatser, gång- och cykelvägar, träd och buskar, gemensamma grillplatser och odlingslotter blir ett angenämt inslag i Frölunda Park. För att underlätta resor och transporter för de boende har Balder också installerat en elbilspool, en cykelpool med flera låncyklar och ett cykelserviceum.

Vid inflyttningen genomfördes en NKI-undersökning bland köparna, där Brf Sjöstjärnan uppnådde 75,8, vilket i jämförelse med andra bostadsrättsprojekt är ett högt resultat. Hela 91 % av bostadsköparna trivs bra i sitt nya hem och så många som 97 % tycker om husets utseende. Flera bostadsköpare nämner också den personliga kontakten som något de är extra nöjda med.





MEDARBETARE

En utvecklande arbetsplats

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

Balder ska vara en attraktiv arbetsgivare, vilket ställer krav på att bolaget 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. Alla medarbetare erbjuds friskvårdsbidrag och har kontinuerliga utvecklingssamtal för att främja hälsa och personlig utveckling.

Kontinuerlig kompetensutveckling

Balder är beroende av medarbetare med rätt kompetens för att fortsätta driva och utveckla verksamheten. Utbildning och utveckling är en viktig faktor för att behålla anställda och skapa internt engagemang. Det är också en förutsättning för att behålla medarbetare och ge dem möjligheter att växa och göra karriär internt inom Balder.

Balder arbetar kontinuerligt med interna utbildningar och information till medarbetare. Balder Akademi är bolagets digitala utbildningsverktyg och innehåller bland annat introduktionskurser till nyan-

ställda för att ge dem en insyn i hur Balder arbetar, vilka värderingar bolaget har och vad olika funktioner inom bolaget arbetar med.

Alla medarbetare får också ett anpassat 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 kompetensutveckling när det exempelvis uppkommer nya roller och funktioner i bolaget.

Balder har även en intern utbildning för de centrala funktionerna som innebär praktik inom fastighetsförvaltningen. Syftet är att öka medarbetarnas förståelse för varandras roller och det arbete som utförs i förvaltningen, som är Balders kärnverksamhet. Genom att vara med och få se varandras arbetsdag kan medarbetarna lära av varandra, öka förståelsen och förhoppningsvis skapa ett ännu bättre arbetsklimat.

Fokus på jämställdhet och mångfald

Balder strävar efter att skapa en god arbetsmiljö baserad på jämställdhet och mångfald, där medarbetarnas integritet värnas. Stora möjligheter finns



Göteborgsvarvet 2019

till att göra karriär inom bolaget, och många medarbetare byter varje år tjänst internt.

Bolaget har vuxit kontinuerligt sedan starten, och rekrytering av nya medarbetare är därför ständigt aktuellt. Balder deltar i flera arbetsmarknadsmässor på högskolor och universitet, och erbjuder också möjligheter till såväl praktikplatser som examensarbete.

Ansvarsfulla resor

När det gäller resor har Balder en resepolicy som syftar till att förenkla bokning och val av miljövänligare transportmedel. Alternativ till tjänsteresor, exempelvis videokonferenser och telefonmöten, uppmuntras också för att bidra till minskade utsläpp.

Ökad effektivitet med digitalt stöd

Under 2019 har flera nya system införts för att förbättra organisationen inför kommande digitaliserings-satsningar. Bland annat har ett nytt verksamhetsstöds-system införts, som nu fungerar som grund för hela förvaltningen, och som på sikt även kommer samla in och visualisera data från fastigheterna. Förberedelser har även gjorts för att påbörja processoptimering

Full fart varvet runt

Varje år springer ungefär 100 kollegor Göteborgsvarvet, ett halvmaraton som arrangeras i maj. Balder sponsrar med anmälningsavgift och löpartröja, och de kollegor som inte springer deltar som hejarklack och funktionärer i Balders tält på evenemangsområdet.

och automatisering av de interna processerna, vilket kommer öka säkerhet och kontroll samtidigt som det sparar tid åt organisationen. Under 2020 kommer Balder även att fortsätta arbetet med att digitalisera de fysiska fastigheterna.



FINANSER

Långsiktigt ägande med stabila kassaflöden och nöjda kunder

Balder strävar efter att genom en hög aktivitetsnivå och effektiv förvaltning skapa goda förvaltningsresultat. Att kunderna är nöjda och stannar i bolagets fastigheter är avgörande för en långsiktig ekonomisk hållbarhet.

Tack vare en närvarande förvaltning, egen kundservice och centrala funktioner har Balder en god kunskap om bolagets fastigheter och områden och kan erbjuda hyresgästerna snabb och kunnig service. Hyresgästerna involveras löpande genom enkäter, samtal och möten om idéer och förslag kring utvecklingen av fastigheterna och hela områden. Utifrån detta rangordnas och prioriteras åtgärder för att på bästa sätt bidra till ökad kundnöjdhet.

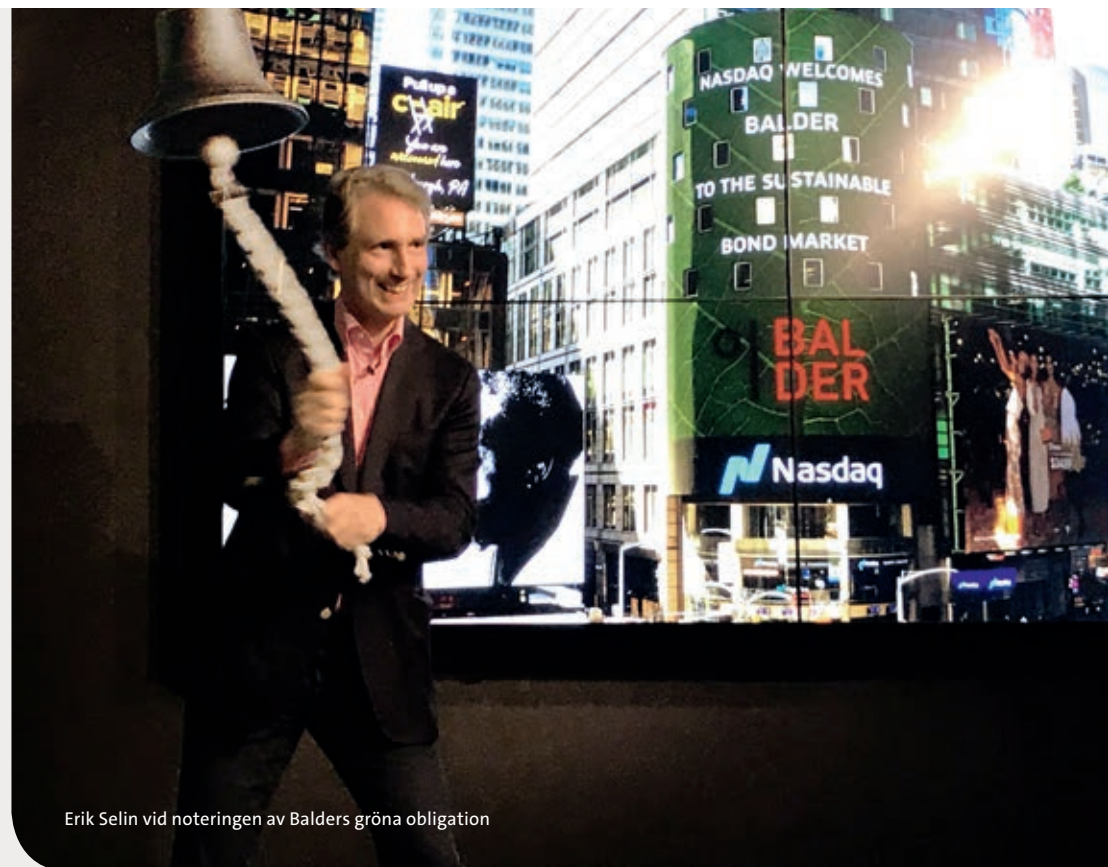
Balder genomför regelbundet kundundersökningar, och sedan starten har resultatet kontinuerligt förbättrats för såväl bostadshyresgäster som lokalhyresgäster. I den senaste undersökningen ökade resultatet för de kommersiella kunderna, bland annat genom högre resultat när det gäller underhåll av lokalerna och fastigheterna. Kunderna upplever också att de har mycket goda möjligheter att få hjälp av Balders personal när de behöver det. Betyget för Balders miljöarbete ökade också, liksom uppfattningen om att man som hyresgäst har bra förutsättningar att agera miljövänligt.

Även för bostadskunderna ökade resultatet i den senaste undersökningen. Förbättrade resultat uppnåddes bland annat när det gäller möjligheter att anmäla fel, liksom kontakt, tillgänglighet och bemötande från Balders personal.

Ekonomisk stabilitet med grön finansiering

Med en diversifierad finansieringsstruktur säkrar Balder en långsiktigt hållbar finansiering. Tack vare ett starkt kassaflöde har bolaget möjlighet till flexibilitet exempelvis när det gäller val av upplåtelseform och när byggstarter ska ske. Som grund till en god finansiering ligger stabila resultat- och balansräkningar. Balder har också som mål att belåningsgraden över tid inte ska överstiga 50 %.

Balder har sedan ett par år tillbaka så kallade gröna lån som en del i finansieringen av nya projekt. Gröna lån tecknas med en grön tillgång som säkerhet, vilket i fastighetsbranschen oftast utgörs av byggnader som byggs med låg miljöpåverkan och som är certifierade.



Erik Selin vid noteringen av Balders gröna obligation

Under året tog bolaget också fram ett ramverk för gröna obligationer med syfte att finansiera projekt som bidrar till en minskad miljöpåverkan. Ramverket ger Balder möjlighet att emittera gröna obligationer, med tillägget att emissionslikviden enbart används för finansiering av de projekt och tillgångar som omfattas av ramverket för gröna obligationer. Det avser framförallt gröna och energieffektiva byggnader, men också investeringar i energieffektiviseringsåtgärder och förnybar energi.

Balders gröna ramverk har utvecklats i linje med branschstandarderna Green Bond Principles 2018 och har genomgått en oberoende utvärdering av Cicero Shades of Green, och tilldelats omdömet Medium Green. Balder kommer årligen publicera en Green Bond Impact Report med en redovisning av hur medlen har använts. Under året emitterades gröna obligationer till ett värde av 3 500 Mkr.

Innehåll

Sid:

40	Koncernens rapport över finansiell ställning inklusive noterade intressebolag till marknadsvärde
41	Förvaltningsberättelse
45	Möjligheter och risker
49	Koncernens rapport över totalresultat
50	Koncernens rapport över finansiell ställning
51	Koncernens rapport över förändringar i eget kapital
52	Koncernens rapport över kassaflöden
53	Resultaträkning för moderbolaget
54	Balansräkning för moderbolaget
55	Moderbolagets rapport över förändringar i eget kapital
56	Kassaflödesanalys för moderbolaget

Redovisningsprinciper och noter

Not:

57	1 Redovisningsprinciper
59	2 Segmentsrapportering
61	3 Intäkternas fördelning
61	4 Anställda och personalkostnader
63	5 Ersättning till revisorer
63	6 Rörelsens kostnader fördelade på funktioner och kostnadsslag
63	7 Specifikation av fastighetskostnader
64	8 Leasing
66	9 Finansiella intäkter och kostnader
66	10 Inkomstskatt
69	11 Resultat per aktie
69	12 Förvaltningsfastigheter
71	13 Övriga materiella anläggningstillgångar
72	14 Andelar i intressebolag/joint venture
74	15 Andra långfristiga fordringar
74	16 Exploateringsfastigheter
74	17 Kundfordringar
75	18 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter
75	19 Finansiella placeringar
75	20 Eget kapital
76	21 Finansiell riskhantering
82	22 Checkkredit
82	23 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter
83	24 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser
83	25 Kassaflödesanalys
84	26 Andelar i koncernbolag
84	27 Fordringar på/skulder till koncernbolag
84	28 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut
85	29 Närstående
85	30 Uppgifter om moderbolaget



Koncernens rapport över finansiell ställning inkl. 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 2019	31 dec 2018
Tillgångar		
Förvaltningsfastigheter	141 392	116 542
Exploateringsfastigheter	2 344	1 598
Leasingavtal; nyttjanderätt	1 541	–
Övriga materiella anläggningstillgångar	166	123
Andelar i intressebolag ^{1,2)}	7 749	6 682
Fordringar	2 566	2 198
Likvida medel och finansiella placeringar	2 902	1 328
Summa tillgångar	158 659	128 471
Eget kapital och skulder		
Eget kapital ³⁾	59 456	47 871
Uppskjuten skatteskuld	11 285	8 857
Räntebärande skulder	81 242	67 205
–varav Hybridkapital ⁴⁾	3 652	3 596
Derivat	1 210	965
Leasingskuld	1 543	–
Övriga skulder	3 923	3 573
Summa eget kapital och skulder	158 659	128 471
1) Inklusive Balders marknadsvärde av Collector AB (publ) Collectors börskurs (kr)	2 285 50,50	2 240 49,50
2) Inklusive Balders marknadsvärde av Brinova Fastigheter AB (publ) Brinovas börskurs (kr)	582 31,60	319 17,30
3) Varav innehav utan bestämmande inflytande	9 714	7 262
4) 50 % av Hybridkapital betraktas av ratinginstituten som eget kapital och minskar därmed räntebärande skulder vid beräkning av skuldsättningsgrad och belåningsgrad samt ökar eget kapital vid beräkning av soliditet	1 826	1 798

Koncernens rapport över förändringar i eget kapital

Mkr	31 dec 2019	31 dec 2018
Ingående eget kapital	47 871	39 725
Övergångseffekt IFRS 9	–	–92
Ändrade redovisningsprinciper i SATO Oyj (IAS 12)	–	–124
Årets totalresultat	11 482	10 143
Transaktioner med innehavare utan bestämmande inflytande	–35	–111
Utdelning till innehavare utan bestämmande inflytande	–137	–135
Innehav utan bestämmande inflytande som uppkommit vid förvärv av dotterföretag	8	8
Årets förändring av noterade intressebolag till marknadsvärde	268	–1 545
Utgående eget kapital	59 456	47 871

Förvaltningsberättelse

Styrelsen och verkställande direktören för Fastighets AB Balder (publ), organisationsnummer 556525-6905, avger härmed redovisning för koncernen och moderbolaget för räkenskapsåret 2019.

Fastighets AB Balder är noterat på Nasdaq Stockholm, Large Cap. Jämförelser angivna inom parentes avser motsvarande period föregående år.

Verksamheten

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

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

Finansiella mål

Balders målsättning är att ha en stabil och god avkastning på eget kapital samtidigt som soliditeten över tid ska vara lägst 40 %, räntetäckningsgraden lägst 2,0 gånger samt att belåningsgraden inte bör överstiga 50 %. Utfall för 2019 var 38,3 % (38,4), 5,2 gånger (4,6) samt 48,4 % (50,1). Inkluderas de noterade intressebolagen till marknadsvärde uppgick soliditeten till 38,6 % (38,7) och belåningsgraden till 48,2 % (49,9).

Personal och organisation

Balders affärsområden utgörs av regionerna Helsingfors, Stockholm, Göteborg, Köpenhamn, Syd, 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 kommanditbolag. Balders operativa organisation stöds av en central ekonomi-, fastighets- och finansfunktion. Sammantaget hade koncernen den 31 december 784 anställda (652), varav 327 kvinnor (290).

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 2020.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret Finansiering

Balder har under året emitterat obligationer inom ramen för MTN-programmet uppgående till totalt

6 000 Mkr, varav 3 500 Mkr avser gröna obligationer. Dessutom har 500 MEUR emitterats inom ramen för EMTN-programmet.

Förvärv

Under året har totalt 44 fastigheter förvärvats till ett fastighetsvärde om 8 439 Mkr. De värdemässigt största förvärven under året är Balders köp av två kontorsfastigheter i centrala London samt en kontorsfastighet längs Kungsporsavenyn i centrala Göteborg.

Försäljningar

Balder har under året endast sålt två förvaltningsfastigheter, samt ägarlägenheter och mark till ett försäljningsvärde om 1 050 Mkr. Resultatet från försäljningarna uppgick till 14 Mkr.

Övrigt

Under året redovisades för första gången resultat från Balders satsning på exploateringsprojekt. Ett projekt har resultatavräknats och omfattar försäljning av exploateringsfastigheten Sjöstjärnans (Rud 8:15) bostadsrättslägenheter i Göteborg. Försäljningsresultatet uppgick till 95 Mkr.

Förvaltningsfastigheter

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 1 298 förvaltningsfastigheter (1 185) med en uthyrningsbar yta om 4 304 tkvm (4 025) till ett redovisat värde om 141,4 Mdkr (116,5), inklusive projektfastigheter för egen förvaltning. Under året har 44 förvaltningsfastigheter (35) med en uthyrningsbar yta om 222 tkvm (200) förvärvats för 8 439 Mkr (3 861). Under året har två förvaltningsfastigheter (–) sålts, samt försäljningar av ägarlägenheter och mark till ett värde om 1 050 Mkr (311), vilket genererade ett resultat om 14 Mkr (86). Balder kommer under 2020 att fortsätta arbetet med att koncentrera fastighetsbeståndet.

Vid fördelning av det totala fastighetsbeståndets redovisade värde per region uppgick Helsingfors andel till 28 % (28), Stockholms till 19 % (20), Göteborgs 21 % (19), Köpenhamns 11 % (11), Syds 7 % (7), Östs 10 % (11) och Norrs 4 % (4). Av redovisat värde avser 41 % (41) kommersiella fastigheter och 59 % (59) bostäder.

Exploateringsfastigheter

En exploateringsfastighet är en fastighet som innehas för förädling med avsikt att avyttras. Redovisning av dessa fastigheter sker löpande till anskaffningsvärde och resultatet redovisas när fastigheten färdigställts, sålts och lämnats över till köparen. Per den 31 december 2019 uppgick värdet på Balders exploateringsfastigheter till 2 344 Mkr (1 598).

Förvaltningsresultat

Årets förvaltningsresultat uppgick till 4 604 Mkr (3 877), varav effekt av förändrade valutakurser uppgick till 55 Mkr (95). Förvaltningsresultatet hänförligt till moderbolagets aktieägare ökade med 22 % och uppgick till 4 023 Mkr (3 304), vilket motsvarar 22,35 kr per aktie (18,35). I förvaltningsresultatet ingår intressebolag med 787 Mkr (658), vilket i resultaträkningen inkluderats i andel i resultat från intressebolag.

Resultat efter skatt

Årets resultat efter skatt uppgick till 11 526 Mkr (10 169). Resultat efter skatt hänförligt till moderbolagets aktieägare uppgick till 8 958 Mkr (9 308), motsvarande 49,77 kr per aktie (51,71). Resultatet före skatt har påverkats av värdeförändringar avseende förvaltningsfastigheter med 9 577 Mkr (8 007), värdeförändringar avseende exploateringsfastigheter med 95 Mkr (–), värdeförändringar avseende räntederivat med –180 Mkr (–34) samt resultat från andelar i intressebolag om 876 Mkr (881).

Känslighetsanalys

Faktor	Förändring	Resultateffekt före skatt, Mkr
Hyresintäkter	+/- 1 %	+/- 80
Ekonomisk uthyrningsgrad	+/- 1 procentenhet	+/- 83
Räntenivå för räntebärande skulder	+ 1 procentenhet	– 329
Fastighetskostnader	+/- 1 %	-/+ 21
Värdeförändringar förvaltningsfastigheter	+/- 5 %	+/- 7 070

Hyresintäkter

Hyresintäkterna ökade med 13 % till 7 609 Mkr (6 714), varav effekten av förändrade valutakurser uppgick till 124 Mkr (220). Ökningen beror främst på förvärv, nyuthyrningar och färdigställda projekt för egen förvaltning. Kontraktsportföljen bedöms per 31 december ha ett hyresvärde på helårsbasis om 8 304 Mkr (7 260). Den genomsnittliga hyresnivån för hela fastighetsbeståndet uppgick till 1 921 kr/kvm (1 802) exklusive projektfastigheter. Hyresintäkterna i jämförbart bestånd har ökat med 3,8 % (2,7) efter justering för valutakursförändring. Hyresintäkterna uppvisar stor riskspridning avseende kunder, branscher och lägen. Den ekonomiska uthyrningsgraden uppgick per bokslutsdagen till 96 % (96). Det totala hyresvärdet för outhyrda ytor uppgick den 31 december till 304 Mkr (260) på årsbasis.

Fastighetskostnader

Fastighetskostnaderna uppgick till –1 966 Mkr (–1 824) under året, varav effekten av förändrade valutakurser uppgick till –36 Mkr (–65). Driftsöverskottet har ökat med 15 % till 5 643 Mkr (4 890), vilket innebär en överskottsgrad om 74 % (73). På grund av nya redovisningsregler redovisas tomt-rättsavgälder från 1 januari 2019 inom finansnettot, vilket påverkar fastighetskostnaderna positivt med 63 Mkr. 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 –664 Mkr (–592), varav effekten av förändrade valutakurser uppgick till –13 Mkr (–23).

Finansnetto och värdeförändringar derivat

Finansnettot, exklusive värdeförändringar derivat, uppgick till –1 170 Mkr (–1 076), varav effekten av förändrade valutakurser uppgick till –21 Mkr (–37). På grund av nya redovisningsregler redovisas tomt-rättsavgälder från 1 januari 2019 inom finansnettot, vilket påverkat finansnettot negativt med –63 Mkr. Värdeförändringar på räntederivat uppgick till –180 Mkr (–34). Årets negativa värdeförändring avseende derivat beror på att räntenivån har minskat under året vilket innebär att skillnaden till räntederivatens kontrakterade räntenivå har ökat.

Derivaten redovisas löpande till verkligt värde i balansräkningen. Värdeförändringar från derivat uppkommer vid förändrade räntenivåer/valutakurser och är inte kassaflödespåverkande, så länge de inte avyttras under löptiden. Balder har skyddat sig för högre räntenivåer, vilket innebär att marknadsvärdet på derivat minskar i ett nedåtgående ränteläge. Undervärdet av derivaten (ränta och valuta) uppgick vid årskiftet till 1 210 Mkr (965). Undervärdet på derivaten kommer under återstående löptid att lösas upp och redovisas som en intäkt. Det innebär att Balder har en reserv om 1 210 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 1,5 % (1,7) och för året 1,7 % (1,8).

Värdeförändringar förvaltningsfastigheter

Balder har per 31 december genomfört interna värderingar av samtliga förvaltningsfastigheter. Förvalt-

ningsfastigheterna i Sverige, Danmark, Finland, Norge, Tyskland och Storbritannien 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. Balders dotterbolag SATO i Finland har under det fjärde kvartalet börjat använda en avkastningsbaserad värderingsmetod för att fastställa marknadsvärdet på bolagets fastigheter. Avkastningskravet har de senaste åren sjunkit, vilket gör att avkastningsmetoden bättre speglar det verkliga värdet på fastigheterna. Förändringen har medfört att bolagets fastighetsvärde har ökat under det fjärde kvartalet med 487 MEUR.

I Finland och Ryssland används förutom avkastningsmetoden även värdering till anskaffningsvärde. Förvaltningsfastigheter under uppförande och projektfastigheter för egen förvaltning värderas till marknadsvärde reducerat med bedömd entreprenadutgift samt projektrisk, vilket oftast sammanfaller i en värdering till anskaffningsvärde.

För en mer detaljerad beskrivning gällande Balders fastighetsvärdering se not 12, Förvaltningsfastigheter.

Marknadsbedömningar av fastigheter innehåller alltid ett visst mått av osäkerhet i gjorda antaganden och beräkningar. För att kvalitetssäkra Balders interna värderingar låter bolaget löpande externvärdera delar av beståndet och inhämta second opinions på interna värderingar.

Under året har externa värderingar eller second opinions inhämtats för 56 % (43) av förvaltningsfastigheterna exklusive projekt för egen förvaltning, motsvarande 76 Mdkr (50). Skillnaden mellan de

externa värderingarna och de interna värderingarna var mindre än 1 %. Avvikelse mellan externa och interna värderingar har historiskt varit obetydliga.

Per den 31 december uppgick Balders genomsnittliga direktavkastningskrav till 4,5 % (4,8) exklusive projektfastigheter för egen förvaltning. Årets värdeförändring är hänförlig till lägre avkastningskrav och förbättrat driftöverskott.

Den 31 december uppgick förvaltningsfastighetersnas redovisade värde, enligt den individuella interna värderingen, till 141 392 Mkr (116 542), vilket inkluderar en realiserad värdeförändring under året om 9 562 Mkr (7 922).

Resultat försäljning exploateringsfastigheter

Under året redovisades för första gången ett resultat från Balders satsning på exploateringsprojekt. Ett första projekt har resultatavräknats och redovisas på två nya rader i koncernens resultaträkning.

Resultat från försäljning av exploateringsfastigheter redovisas i samband med att fastigheten tillträds av köparen. Utöver anskaffningsvärden inkluderas även marknadsförings- och försäljningsomkostnader, vilka kostnadsförs i takt med att de uppkommer. Periodens försäljningsresultat uppgick till 95 Mkr (–) och omfattar försäljning av exploateringsfastigheten Sjöstjärnans (Rud 8:15) bostadsrättslägenheter i Göteborg.

Skatt

Koncernens totala skattekostnad uppgick till –2 659 Mkr (–1 897), varav effekten av förändrade valutakurser uppgick till –52 Mkr (–46). Aktuell skattekostnad för året uppgick till –259 Mkr (–306), vilket framförallt är hänförligt till SATO Oyj, samt en uppskjuten skattekostnad om –2 400 Mkr (–1 591). Aktuell skattekostnad hänförligt till moderbolagets aktieägare uppgick till –157 Mkr (–188).

Skatt har beräknats med gällande skattesats i respektive land. I Sverige har skatten beräknats med 21,4 % på löpande beskattningsbart resultat. Upp-

skjutna skatteskulder och skattefordringar har beräknats till den lägre skattesatsen 20,6 %, som gäller från och med 2021.

De nya skattereglerna gäller från 1 januari 2019 i Sverige. Balders bedömning är att de nya reglerna inte kommer att få någon väsentlig effekt på betald skatt i närtid. För 2019 medförde de nya reglerna en ökad förbrukning av underskott, vilket har medfört en ökad uppskjuten skattekostnad.

Uppskjuten skatt beräknas på temporära skillnader som uppstår efter förvärvstidpunkten. Koncernens uppskjutna skatteskuld har beräknats som värdet av nettot av skattemässiga underskott och den temporära skillnaden mellan i huvudsak redovisade och skattemässiga värden avseende fastigheter och räntederivat. Uppskjuten skatteskuld uppgick till 11 285 Mkr (8 857). För mer detaljerad information se not 10, Inkomstskatt.

Kassaflöde och finansiell ställning

Balders tillgångar den 31 december uppgick till 157 928 Mkr (128 008). Dessa har finansierats dels med eget kapital om 58 725 Mkr (47 408), dels med skulder om 99 203 Mkr (80 600), varav 81 242 Mkr (67 205) är räntebärande.

Kassaflödet från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital uppgick till 3 288 Mkr (2 871). Investeringsverksamheten har belastat kassaflödet med –15 867 Mkr (–11 435).

Årets förvärv av förvaltningsfastigheter –7 972 Mkr (–3 861), investeringar i befintliga fastigheter och projekt –8 133 Mkr (–6 210), investeringar i materiella anläggningstillgångar, finansiella placeringar, intressebolag och transaktioner med innehav utan bestämmande inflytande –1 315 Mkr (–1 832), amortering av leasingskuld –26 Mkr (–) samt utdelning till innehav utan bestämmande inflytande –137 Mkr (–135) summerar till –17 583 Mkr (–12 037).

Dessa har finansierats genom kassaflödet från den löpande verksamheten med 3 209 Mkr (3 667), genom försäljningar av förvaltningsfastigheter 1 050 Mkr

(311), exploateringsfastigheter 387 Mkr (–), finansiella placeringar 60 Mkr (133), utdelning från intressebolag 42 Mkr (24), försäljning av aktier i intressebolag 15 Mkr (–) samt en nettopplåning om 13 641 Mkr (7 180), vilket summerar till 18 404 Mkr (11 314).

Totalt uppgår årets kassaflöde till 821 Mkr (–723).

Likviditet

Utöver outnyttjade kreditfaciliteter om 8 673 Mkr (8 470) uppgick koncernens likvida medel, finansiella placeringar och outnyttjad checkkredit per den 31 december till 3 252 Mkr (1 678).

Eget kapital

Det egna kapitalet uppgick den 31 december till 58 725 Mkr (47 408) varav innehav utan bestämmande inflytande uppgick till 9 714 Mkr (7 262), motsvarande 272,28 kr per aktie (223,03) exklusive innehav utan bestämmande inflytande. Soliditeten uppgick till 38,3 % (38,4). Inkluderas de noterade intressebolagen till marknadsvärde uppgick soliditeten till 38,6 % (38,7) och eget kapital per aktie till 276,34 kr (225,60).

Räntebärande skulder

Koncernens räntebärande skulder uppgick per 31 december till 81 242 Mkr (67 205). Andelen lån med ränteförfall under kommande tolv månadersperiod uppgick till 44 % (44) och den genomsnittliga kreditbindningstiden uppgick till 5,8 år (5,6). Derivatavtal har tecknats för att begränsa påverkan av en högre marknadsränta.

Nämnda derivat redovisas löpande till verkligt värde i balansräkningen med värdeförändringar redovisade i resultaträkningen. Värdeförändringar under året uppgick till –180 Mkr (–34). Räntebärande skulder beskrivs närmare i not 21, Finansiell riskhantering.

Rating

Balder har en investment grade rating från kreditvärderingsinstitutet S&P om BBB med stable outlook. Genom rating från S&P kan Balder fortsätta att nyttja

den europeiska kapitalmarknaden, erhålla lång kapitalbindning, bredda fundingbasen och därmed långsiktigt säkra kapital för fortsatt tillväxt. Kreditrating från kreditvärderingsinstitut har stor påverkan på Balders finansieringskostnad varför det är viktigt att upprätthålla investment grade rating.

Investeringar

Fastighetsinvesteringarna uppgick under året till 15 006 Mkr (10 071), varav 8 439 Mkr (3 861) avser förvärv och 6 567 Mkr (6 210) avser investeringar i befintliga förvaltningsfastigheter och projekt för egen förvaltning. Av de totala investeringarna i förvaltningsfastigheterna avser 3 398 Mkr (2 360) Helsingfors, 2 260 Mkr (2 397) Stockholm, 5 225 Mkr (1 202) Göteborg, 1 590 Mkr (1 824) Köpenhamn, 1 607 Mkr (1 320) Syd, 472 Mkr (275) Öst och 454 Mkr (693) Norr.

Intressebolag

Balder äger 50 % av ett antal fastighetsbolag där Balder sköter förvaltning och administration. För vidare information se not 14, Andelar i intressebolag/joint venture.

Utöver de hälftenägda intressebolagen äger Balder bland annat 44,1 % (44,1) i Collector AB (publ), 33 % (33) av Tornet Bostadsproduktion AB, 25,5 % (25,5) av Brinova Fastigheter AB (publ), 49 % (49) av Sjaelsö Management ApS, 20 % (20) av SHH Bostad AB, 56 % (56) av Serena Properties AB, 49 % (49) av Sinoma Fastighets AB och 25 % (25) av Rosengård Fastighets AB.

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 marknadsvärde, se sidan 40.

På sidorna 23–25 redovisas Balders andel av hälftenägda fastighetsförvaltande intressebolags balansräkningar och fastighetsbestånd, uppställda enligt IFRS redovisningsprinciper.

De hälftenägda intressebolagen äger totalt 170 förvaltningsfastigheter (127) och 20 projektfastigheter (11). Balders andel av fastighetsbeståndets uthyrningsbara yta uppgår till ca 530 tkvm (433) med ett hyresvärde om 722 Mkr (599). Den ekonomiska uthyrningsgraden uppgick till 94 % (97).

Moderbolaget

Moderbolagets verksamhet består i huvudsak av att utföra koncerngemensamma tjänster. Balder har centraliserat koncernens kreditförsörjning, riskhantering och cash management genom att moderbolaget innehar funktionen som internbank. Omsättningen i moderbolaget uppgick för året till 361 Mkr (289), varav koncerninterna tjänster utgjorde 266 Mkr (218) och resterande del huvudsakligen avser förvaltningsuppdrag för intressebolag.

Årets resultat efter skatt uppgick till 1 025 Mkr (1 590). Utdelning från dotterbolag ingick med 800 Mkr (1 608), räntenettot uppgick till 194 Mkr (110) varav valutakursdifferenser uppgick till –251 Mkr (–729), värdeförändringar avseende räntederivat uppgick till –180 Mkr (–34) och erhållna/lämnade koncernbidrag uppgick till 229 Mkr (–87). Redovisade valutakursdifferenser avser i huvudsak omräkning 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 december till 2 345 Mkr (1 350). Fordringar på koncernbolag uppgick per bokslutsdagen till 52 646 Mkr (38 337) och räntebärande skulder till 43 862 Mkr (33 275).

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 99 i det här dokumentet.

Flerårsöversikt

Se sidan 8.

Aktien och ägarna

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. Aktierna är fördelade på 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.

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 behandlats strategiska och andra för bolagets utveckling väsentliga frågor, förutom löpande ekonomisk rapportering och beslutsfrågor. Bolagets revisorer deltog vid ett styrelsemöte och redogjorde 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 aktiebolags-

lagen, 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 91–96.

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 sammanlagt inte överstiga motsvarande 18 månaders löner för bolagets VD och för övriga bolagsledningen högst sex månader och inget avgångsvederlag. Med bolagsledning avses verkställande direktören och övriga medlemmar i koncernledningen.

Styrelsens förslag till riktlinjer till kommande årsstämma överensstämmer med nuvarande riktlinjer och ska gälla fram till årsstämman 2024 om inte omständigheter uppkommer som gör att revidering måste ske tidigare.

Se även not 4, Anställda och personalkostnader.

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Se not 28, Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut.

Förväntningar avseende den framtida utvecklingen

Balders målsättning är att med bibehållen lönsamhet växa genom direkta eller indirekta förvärv tillsammans med våra partners på de orter som bedöms som intressanta.

Förslag till vinstdisposition

Till årsstämman förfogande finns följande belopp i kronor:

Balanserat resultat	11 047 452 521
Årets resultat	1 025 433 538
Summa ¹⁾	12 072 886 060

1) Se förändring i moderbolagets eget kapital, sidan 55.

Styrelsen föreslår att beloppet disponeras enligt följande:

I ny räkning balanseras	12 072 886 060
Summa	12 072 886 060

Möjligheter och risker

OMRÅDE	BESKRIVNING	HANTERING	BEDÖMNING
OPERATIVA RISKER			
Risk för minskad uthyrningsgrad, minskade hyresintäkter och negativ hyresutveckling	Balders intäkter påverkas av fastigheternas uthyrningsgrad, möjligheten att ta ut marknadsmässiga hyror samt kundernas betalningsförmåga. Uthyrningsgrad och hyresnivåer styrs till stor del av konjunkturutvecklingen. Risken för stora svängningar i vakanser och bortfall av hyresintäkter ökar ju fler enskilda stora kunder som finns i fastighetsbeståndet.	Balders tio största kontrakt svarar för 4,6 % av de totala hyresintäkterna och deras genomsnittliga kontraktstid uppgår till 12,7 år. Inget enskilt kontrakt står för mer än 0,7 % av Balders totala hyresintäkter och ingen enskild kund står för mer än 3,6 % av de totala hyresintäkterna. Balders lokalhyreskontrakt är normalt sett helt eller delvis bundna till konsumentprisindex. Bostadsfastigheter i Sverige omfattas av regleringar som bland annat innebär att den så kallade bruksvärdesprincipen bestämmer hyressättningen.	
Risk för ökade fastighetskostnader pga ökade drift- och underhållskostnader	I fastighetskostnader ingår direkta kostnader såsom kostnader för drift, media, underhåll och fastighetsskatt. Omfattande reparationsbehov kan påverka resultatet negativt. Driftskostnader är huvudsakligen taxebundna kostnader för el, renhållning, vatten och värme. Flera av dessa varor och tjänster kan endast köpas från en aktör, vilket kan påverka priset. Kostnadshöjningar som inte kompenseras genom reglering i hyreskontrakt eller hyresökning genom omförhandling kan påverka resultatet negativt. En förändring med +/-1 % av fastighetskostnaderna skulle påverka de totala kostnaderna med +/- 21 Mkr.	Balder arbetar kontinuerligt för att ständigt förbättra kostnadseffektiviteten med hjälp av rationella tekniska lösningar, praktiska insatser och kontinuerlig uppföljning. Varje region ansvarar för att fastighetsbeståndet är väl underhållet och i gott skick. Med lokal närvaro ökar kunskapen om respektive fastighets behov av förebyggande insatser, vilket i längden är mer kostnadseffektivt än omfattande reparationer.	
Risk för felaktig bedömning av hyresmarknadens utveckling, samt utförande av projekt	Att nyproducera fastigheter och utveckla befintliga genom investeringar är ett sätt att öka avkastningen. Riskerna vid projektutveckling finns i bedömningar kring marknadens utveckling, men också i utformningen av produkten samt själva projektets genomförande.	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. Riskerna begränsas också genom att investeringar enbart görs på marknader där Balder har god marknadskännedom och där det finns stark efterfrågan på bostäder och lokaler.	

Bedömning av risknivå:

 Låg
  Medel
  Hög

OMRÅDE	BESKRIVNING	HANTERING	BEDÖMNING
IT OCH DIGITALISERING			
Risk för bristande digital utveckling	Digitalisering i fastighetsbranschen handlar främst om att digitalisera själva fastigheterna för att exempelvis förbättra uppföljning av förbrukning och liknande och om att bygga smarta hem och erbjuda lokalkunderna affärsdrivande digitala tjänster.	Processen för digitalisering är relativt enkel att genomföra vid nyproduktion där mycket kan planeras in redan under projekteringen, exempelvis fibernät och sensorer. Arbetet med att digitalisera en befintlig fastighet är en större utmaning men Balder är rustat för detta. För att driva utvecklingen framåt har bolaget tillsatt särskilda tjänster med fokus på digitalisering.	
Risk för bristande IT-säkerhet	Bristande IT-säkerhet kan få stora konsekvenser, exempelvis i form av förstörd eller förlorad data, läckt konfidentiell information etc. Det finns också en viss risk för brott mot lagstadgade bestämmelser om hantering av personuppgifter.	Balder arbetar med lager-på-lager-principen för att minimera intrångsytan och har de senaste åren kontinuerligt utökat skyddsnivån. Förutom beprövade tekniker som brandvägg, antivirus och backupsystem har Balder även kompletterat med sand-boxingsystem, avancerad epost-filtrering och virtualisering för att säkra den interna IT-miljön. Balder har också genomfört ett omfattande internt arbete för att säkerställa uppfyllande av kraven i GDPR, både när det gäller interna system och strukturer och utbildning av medarbetare.	
FINANSIELLA RISKER			
Refinansieringsrisk	Balders största finansiella risk är avsaknad av finansiering. 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 och omförhandla lån och diversifiera förfallostrukturen av lånen. Det arbetet säkerställer samtidigt att en konkurrenskraftig långsiktig finansiering vidmakthålls. Balders genomsnittliga kreditbindning uppgick till 5,8 år (5,6).	
Ränterisk	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. Högre marknadsränta innebär högre räntekostnad men den sammanfaller också ofta med högre inflation och ekonomisk tillväxt.	Ökade räntekostnader kompenseras delvis av minskade vakansgrader och högre hyresintäkter genom ökad efterfrågan samt att hyrorna regleras med index. Balder har också valt att använda räntederivat för att begränsa risken för att finansieringskostnaderna ökar markant vid en ökad marknadsränta. Vid en ökning av marknadsräntan med en procentenhet och antagande om oförändrad låne- och derivatportfölj skulle räntekostnaderna öka med 329 Mkr. Av Balders totala lånestock vid årsskiftet har 56 % (56) en räntebindning som överstiger ett år.	
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.	Balder genomför sedvanliga kreditprovningar innan ett nytt hyresavtal tecknas och beräknar kreditrisken i samband med nyuthyrning och lokalanpassning för befintlig kund.	

Bedömning av risknivå:

 Låg
 Medel
 Hög

OMRÅDE	BESKRIVNING	HANTERING	BEDÖMNING
Valutarisk	Balder äger fastigheter via dotterbolag i Danmark, Finland, Norge, Tyskland och Storbritannien. 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.	Omräkningsdifferenserna hanteras framförallt genom att upplåningen fördelats på olika valutor utifrån nettotillgångarna i respektive valuta. Lån som tas upp i samma valuta som det finns nettotillgångar i koncernen minskar dessa nettotillgångar och därmed minskar omräkningsexponeringen.	
VÄRDEFÖRÄNDRING			
Risk för negativ värde-utveckling på fastigheterna	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. Av Balders fastighetsbestånd finns 79 % av värdet i de fyra storstadsregionerna Helsingfors, Stockholm, Göteborg och Köpenhamn.	Balder genomför i samband med kvartalsrapporter en intern värdering av fastighetsbeståndet. Dessutom värderas delar av fastighetsbeståndet externt och jämförs med den interna värderingen. Marknadsbedömningar av fastigheter innehåller alltid ett visst mått av osäkerhet i gjorda antaganden och beräkningar. Resultat före skatt skulle påverkas med +/- 7 070 Mkr vid en värdeförändring av förvaltningsfastigheterna med +/- 5 %. Soliditeten skulle vid en positiv värdeförändring uppgå till 40,1 % och vid en negativ värdeförändring uppgå till 36,4 %. Se även not 12, Förvaltningsfastigheter.	
SKATT			
Risk för förändringar i skattelagstiftning	Det kan inte uteslutas att skattesatser förändras i framtiden eller att andra ändringar i det statliga systemet påverkar fastighetsägandet. Ändrade skattenivåer och skattelagstiftning, till exempel nya regler avseende värdeminskningssavdrag, förbud för paketering av fastigheter, samt möjlighet att utnyttja underskottsavdrag, kan påverka Balders framtida skattekostnad och därigenom påverka resultatet.	Balder följer utvecklingen av lagstiftningen på de marknader där bolaget är verksamt och förbereder i förekommande fall verksamheten och den finansiella rapporteringen för de anpassningar som kan bli nödvändiga.	
MILJÖ			
Risk för farliga ämnen och materialval	De främsta utmaningar som Balder har identifierat kopplat till miljöområdet är farliga ämnen inbyggda i fastigheterna såsom exempelvis PCB och asbest, förhöjda radonvärden samt 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. Allt eftersom nya byggnader blir mer energisnåla står byggnationsfasen för en större del av husens totala miljöpåverkan. Vid nyproduktion beaktas dessa frågor såväl internt som i dialog med externa parter såsom partners, stadsbyggnadskontor, konsult- och arkitektkontor och entreprenörer.	

Bedömning av risknivå:

 Låg
  Medel
  Hög

FINANSIELL INFORMATION | MÖJLIGHETER OCH RISKER

OMRÅDE	BESKRIVNING	HANTERING	BEDÖMNING
Risk för ökad påverkan från transporter	Både Balders interna transporter och kundernas transporter till och från fastigheterna har en stor miljöpåverkan.	Vid utveckling av områden ses möjligheter till effektivare transporter över, och i flera områden erbjuds exempelvis bilpooler och cykelpooler. Tillsammans med leverantörer ses Balders interna transportlösningar och logistik över så att antalet transporter till fastigheterna minimeras och effektiviseras. Bolagets resepolicy reglerar tjänsteresor och på alla lokalkontor finns videoutrustning för att minimera antalet resor för möten.	
Klimatrisker	Stigande havsnivåer, ökad nederbörd och ökade risker för ras är klimatrisker som uppmärksammas och behöver hanteras i samhällsplaneringen för att minska riskerna för skador på fastigheter och infrastruktur framöver. Vid översvämningar finns det även risk för att skadedjur söker sig in i fastigheter med risk för smittspridning och skadegörelse som följd.	Utredningar av vilka klimatanpassningar som kan bli aktuella vid nyproduktion görs i planprocessen och styrs i detaljplaner. Förutom detta arbetar Balder med att se över arbetet med klimatrisker och bland annat göra planer för hur befintliga fastigheter som kan komma att hamna i riskzonen ska riskinventeras och vilka handlingsplaner som behöver förberedas.	
SOCIALA FÖRHÅLLANDEN OCH PERSONAL			
Risk för brister i kompetensförsörjning, arbetsmiljö och respekt för mänskliga rättigheter	Då Balder vuxit, både geografiskt och sett till antal kollegor finns utmaningar, bland annat när det gäller att rekrytera nya och att behålla befintliga kollegor, hitta och dra nytta av koncerngemensamma resurser samt utveckla gemensamma arbetssätt. En annan utmaning med bolagets kraftiga tillväxt är att få varje kollega att känna sig delaktig i Balders företagskultur.	Balders uppförandekod är baserad på principerna i FN:s Global Compact och hantlar frågor om arbetsmiljö och mänskliga rättigheter. God intern kontroll, ändamålsenliga administrativa system, kompetensutveckling och god tillgång till pålitliga värderings- och riskmodeller är en god grund för att minska de operationella riskerna och därmed bibehålla den kompetens som finns inom bolaget. För att attrahera nya medarbetare deltar Balder löpande i arbetsmarknadsmässor på högskolor och universitet, samt erbjuder praktikplatser och möjligheter till examensarbeten för studenter.	
ETIK OCH ANTI-KORRUPTION			
Risk för bedrägeri och mutbrott	För fastighetsbolag är exempelvis processer inom uthyrning, rekrytering och val av leverantörer särskilt viktiga.	Balder har en uppförandekod samt policys och rutiner som ska vägleda och säkerställa respektfulla och affärsmässiga relationer och samtidigt minimera riskerna för exempelvis diskriminering och korruption. 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. För rapportering av överträdelser finns en visseblåsfunktion.	

Bedömning av risknivå:

 Låg
 Medel
 Hög

Finansiella rapporter

Koncernens rapport över totalresultat

Mkr	Not	2019	2018
Hysesintäkter	2, 3	7 609	6 714
Fastighetskostnader	2, 6, 7	–1 966	–1 824
Driftsöverskott		5 643	4 890
Förvaltnings- och administrationskostnader	4, 5, 6	–664	–592
Andel i resultat från intressebolag	14	876	881
– varav förvaltningsresultat		787	658
– varav värdeförändringar		297	407
– varav skatt		–209	–184
Övriga intäkter/kostnader		7	–3
Resultat före finansnetto		5 863	5 176
<i>Finansiella poster</i>			
Finansiella intäkter	9	395	128
Finansiella kostnader	9	–1 565	–1 204
– varav leasingkostnad/tomträttsavgäld	8	–63	–
Finansnetto		–1 170	–1 076
Resultat inklusive värdeförändringar och skatt i intressebolag		4 693	4 100
– varav Förvaltningsresultat	2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9	4 604	3 877
<i>Värdeförändringar</i>			
Värdeförändringar förvaltningsfastigheter, realiserade	12	14	86
Värdeförändringar förvaltningsfastigheter, orealiserade	12	9 562	7 914
Värdeförändringar derivat	21	–180	–34
Intäkter försäljning exploateringsfastigheter	16	387	–
Kostnader försäljning exploateringsfastigheter	16	–292	–
Värdeförändringar totalt		9 492	7 965
Resultat före skatt		14 185	12 065
Inkomstskatt	10	–2 659	–1 897
Årets resultat		11 526	10 169
<i>Årets resultat hänförligt till</i>			
Moderbolagets aktieägare		8 958	9 308
Innehav utan bestämmande inflytande		2 568	861
		11 526	10 169

Mkr	Not	2019	2018
Övrigt totalresultat – poster som kan komma att omklassificeras till resultaträkningen			
Omräkningsdifferens avseende utlandsverksamhet (netto efter säkringsredovisning)		8	–45
Kassaflödessäkringar efter skatt		–55	9
Andel av övrigt totalresultat i intressebolag		3	10
Årets totalresultat		11 482	10 143
<i>Årets totalresultat hänförligt till</i>			
Moderbolagets aktieägare		8 865	9 003
Innehav utan bestämmande inflytande		2 617	1 140
		11 482	10 143

Mkr	Not	2019	2018
Förvaltningsresultat		4 604	3 877
Avgår innehav utan bestämmande inflytandes andel av förvaltningsresultat		–581	–573
Förvaltningsresultat hänförligt till moderbolagets aktieägare		4 023	3 304
Förvaltningsresultat per aktie, kr		22,35	18,35
Resultat efter skatt per aktie, kr	11	49,77	51,71

Någon utspädnings effekt föreligger ej då inga potentiella aktier förekommer.

Koncernens rapport över finansiell ställning

Mkr	Not	31 dec 2019	31 dec 2018
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	12, 24	141 392	116 542
Leasingavtal; nyttjanderätt	8	1 541	–
Övriga materiella anläggningstillgångar	13	166	123
Andelar i intressebolag	14	7 018	6 219
Andra långfristiga fordringar	15	1 448	1 293
Summa anläggningstillgångar		151 565	124 178
Omsättningstillgångar			
Exploateringsfastigheter	16	2 344	1 598
Kundfordringar	17	241	183
Övriga fordringar		399	399
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	18	478	324
Finansiella placeringar	19	1 523	770
Likvida medel	25	1 379	558
Summa omsättningstillgångar		6 363	3 831
Summa tillgångar		157 928	128 008
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	20		
Aktiekapital		180	180
Övrigt tillskjutet kapital		7 806	7 806
Omräkningsdifferenser		–432	–369
Reserver		26	56
Balanserade vinstmedel inklusive årets resultat		41 432	32 473
Eget kapital hänförligt till moderföretagets aktieägare		49 011	40 146
Innehav utan bestämmande inflytande		9 714	7 262
Summa eget kapital		58 725	47 408

Mkr	Not	31 dec 2019	31 dec 2018
Avsättningar			
Uppskjuten skatteskuld	10	11 285	8 857
Summa avsättningar		11 285	8 857
Skulder			
Långfristiga skulder			
Långfristiga räntebärande skulder ^{1, 2)}	21	69 436	57 716
Övriga långfristiga skulder		542	423
Leasingskuld	8	1 494	–
Derivat	21	1 108	953
Summa långfristiga skulder		72 580	59 093
Kortfristiga skulder			
Kortfristiga räntebärande skulder ¹⁾	21	11 806	9 489
Leverantörsskulder		660	488
Leasingskuld	8	49	–
Derivat	21	102	11
Övriga skulder		605	725
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	23	2 115	1 937
Summa kortfristiga skulder		15 338	12 650
Summa skulder		99 203	80 600
Summa eget kapital och skulder		157 928	128 008

1) 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 3 652 Mkr (3 596). 50 % av Hybridkapitalet, eller motsvarande 1 826 Mkr (1 798) betraktas av ratinginstitutet som eget kapital och minskar därmed räntebärande skulder vid beräkning av skuldsättningsgrad och belåningsgrad samt ökar eget kapital vid beräkning av soliditet.

Koncernens rapport över förändringar i eget kapital

Mkr	Hänförligt till moderbolagets aktieägare						Innehav utan bestämmande inflytande	Totalt eget kapital
	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Reserver	Omräknings-differenser	Balanserade vinstmedel inkl årets resultat	Summa		
Ingående eget kapital 2018-01-01	180	7 806	51	-59	23 318	31 295	6 422	37 718
Övergångseffekt IFRS 9					-85	-85	-7	-92
Ändrade redovisningsprinciper i SATO Oyj (IAS 12)					-68	-68	-56	-124
Justerad ingående balans per 2018-01-01	180	7 806	51	-59	23 165	31 143	6 359	37 502
Årets resultat					9 308	9 308	861	10 169
Övrigt totalresultat			5	-310		-305	279	-26
Summa totalresultat	-	-	5	-310	9 308	9 003	1 140	10 143
Transaktioner med innehavare utan bestämmande inflytande							-111	-111
Utdelning till innehavare utan bestämmande inflytande							-135	-135
Innehav utan bestämmande inflytande som uppkommit vid förvärv av dotterföretag							8	8
Summa transaktioner med bolagets ägare	-	-	-	-	-	-	-237	-237
Utgående eget kapital 2018-12-31¹⁾	180	7 806	56	-369	32 473	40 146	7 262	47 408
Ingående eget kapital 2019-01-01	180	7 806	56	-369	32 473	40 146	7 262	47 408
Årets resultat					8 958	8 958	2 568	11 526
Övrigt totalresultat			-30	-63		-93	49	-44
Summa totalresultat	-	-	-30	-63	8 958	8 865	2 617	11 482
Transaktioner med innehavare utan bestämmande inflytande							-35	-35
Utdelning till innehavare utan bestämmande inflytande							-137	-137
Innehav utan bestämmande inflytande som uppkommit vid förvärv av dotterföretag							8	8
Summa transaktioner med bolagets ägare	-	-	-	-	-	-	-164	-164
Utgående eget kapital 2019-12-31¹⁾	180	7 806	26	-432	41 432	49 011	9 714	58 725

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

Koncernens rapport över kassaflöden

Mkr	Not	2019	2018
Den löpande verksamheten			
Driftsöverskott		5 643	4 890
Övriga intäkter/kostnader		7	–3
Förvaltnings- och administrationskostnader		–664	–592
Återläggning av avskrivningar		42	20
Erhållen ränta	25	176	110
Betald ränta	25	–1 596	–1 209
Betald skatt		–321	–345
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		3 288	2 871
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital			
Förändring rörelsefordringar		–262	–394
Förändring rörelseskulder		183	1 189
Kassaflöde från den löpande verksamheten		3 209	3 667
Investeringsverksamheten			
Förvärv av förvaltningsfastigheter		–7 972	–3 861
Förvärv/försäljning av materiella anläggningstillgångar		–85	–44
Förvärv av finansiella placeringar		–594	–593
Förvärv av aktier i intressebolag/kapitaltillskott/in- och utlåning till intressebolag		–601	–1 085
Investering i befintliga fastigheter och projekt		–8 133	–6 210
Transaktioner med innehavare utan bestämmande inflytande		–35	–111
Försäljning av förvaltningsfastigheter		1 050	311
Försäljning av exploateringsfastigheter		387	–
Försäljning av finansiella placeringar		60	133
Försäljning av aktier i intressebolag		15	–
Utbetald utdelning från intressebolag		42	24
Kassaflöde från investeringsverksamheten		–15 867	–11 435

Mkr	Not	2019	2018
Finansieringsverksamheten			
Utbetald utdelning till innehav utan bestämmande inflytande	25	–137	–135
Amortering av leasingskuld		–26	–
Upptagna lån		25 169	12 148
Amortering/lösen av lån		–11 527	–4 967
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		13 479	7 046
Årets kassaflöde		821	–723
Likvida medel vid årets början		558	1 281
Likvida medel vid årets slut	25	1 379	558

Tillgänglig likviditet, Mkr	Not	2019	2018
Likvida medel		1 379	558
Outnyttjade checkkrediter	22	350	350
Outnyttjade kreditfaciliteter		8 673	8 470
Finansiella placeringar	19	1 523	770
Tillgänglig likviditet inklusive bekräftade lånelöften		11 925	10 148

Resultaträkning för moderbolaget

Mkr	Not	2019	2018
Nettoomsättning	3	361	289
Administrationskostnader	4, 5	–363	–292
Rörelseresultat		–2	–4
Resultat från finansiella poster			
Utdelning från dotterbolag		800	1 608
Ränteintäkter och liknande resultatposter	9	1 420	1 816
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	–1 226	–1 706
– varav valutakursdifferenser		–251	–729
Värdeförändringar derivat	21	–180	–34
Resultat före bokslutsdispositioner och skatt		812	1 680
Bokslutsdispositioner			
Koncernbidrag		229	–87
Resultat före skatt		1 042	1 594
Inkomstskatt	10	–16	–3
Årets resultat/totalresultat ¹⁾		1 025	1 590

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

Balansräkning för moderbolaget

Mkr	Not	31 dec 2019	31 dec 2018
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar	13	23	18
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernbolag	24, 26	10 111	8 449
Andelar i intressebolag	14, 24	1 972	1 880
Andra långfristiga fordringar	15	1 190	904
Fordringar på koncernbolag	27	52 646	38 337
Summa finansiella anläggningstillgångar		65 919	49 571
Uppskjuten skattefordran	10	74	85
Summa anläggningstillgångar		66 016	49 674
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar		70	42
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	18	137	155
Summa kortfristiga fordringar		206	197
Finansiella placeringar	19	1 051	770
Likvida medel	25	944	230
Summa omsättningstillgångar		2 201	1 197
Summa tillgångar		68 217	50 870

Mkr	Not	31 dec 2019	31 dec 2018
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	20		
Bundet eget kapital			
Aktiekapital		180	180
Fritt eget kapital			
Överkursfond		4 366	4 366
Balanserat resultat		6 681	5 091
Årets resultat		1 025	1 590
Summa eget kapital		12 253	11 227
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut ^{1, 2)}	21	39 449	28 659
Övriga långfristiga skulder		–	108
Derivat	21	624	446
Skulder till koncernbolag	27	10 966	5 282
Summa långfristiga skulder		51 038	34 494
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut ¹⁾	21	4 414	4 616
Leverantörsskulder		19	18
Derivat	21	2	0
Övriga skulder		96	153
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	23	396	361
Summa kortfristiga skulder		4 926	5 149
Summa eget kapital och skulder		68 217	50 870

1) 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 3 652 Mkr (3 596). 50 % av Hybridkapitalet, eller motsvarande 1 826 Mkr (1 798) betraktas av ratinginstitutet som eget kapital och minskar därmed räntebärande skulder vid beräkning av skuldsättningsgrad och belåningsgrad samt ökar eget kapital vid beräkning av soliditet.

Moderbolagets rapport över förändringar i eget kapital

Mkr	Bundet eget kapital		Fritt eget kapital			Totalt eget kapital
	Antal aktier	Aktiekapital	Överkursfond	Balanserat resultat	Årets resultat	
Ingående eget kapital 2018-01-01	180 000 000	180	4 366	3 857	1 234	9 637
Årets resultat/totalresultat	–	–	–	–	1 590	1 590
Vinstdisposition				1 234	–1 234	–
Summa transaktioner med bolagets ägare	–	–	–	1 234	–1 234	–
Utgående eget kapital 2018-12-31 ¹⁾	180 000 000	180	4 366	5 091	1 590	11 227
Ingående eget kapital 2019-01-01	180 000 000	180	4 366	5 091	1 590	11 227
Årets resultat/totalresultat	–	–	–	–	1 025	1 025
Vinstdisposition				1 590	–1 590	–
Summa transaktioner med bolagets ägare	–	–	–	1 590	–1 590	–
Utgående eget kapital 2019-12-31 ¹⁾	180 000 000	180	4 366	6 681	1 025	12 253

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

Kassaflödesanalys för moderbolaget

Mkr	Not	2019	2018
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		-2	-4
Återläggning av avskrivningar/nedskrivningar		4	2
Erhållen ränta	25	137	36
Betald ränta	25	-783	-706
Betald skatt		-5	-
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		-649	-671
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital			
Förändring rörelsefordringar		-78	118
Förändring rörelseskulder		5	175
Kassaflöde från den löpande verksamheten		-722	-378
Investeringsverksamheten			
Förvärv av materiella anläggningstillgångar		-9	-10
Förvärv andelar i koncernbolag/lämnade aktieägartillskott		-1 662	-5 104
Förvärv av finansiella placeringar		-73	-674
Förändring utlåning koncernbolag		-6 819	2 375
Förändring utlåning intressebolag		-367	-82
Försäljning av finansiella placeringar		60	76
Förvärv av aktier i intressebolag/kapitaltillskott		-91	-640
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-8 961	-4 059

Mkr	Not	2019	2018
Finansieringsverksamheten			
Upptagna lån	25	12 127	4 079
Amortering/lösen av lån		-1 729	-366
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		10 398	3 713
Årets kassaflöde			
Likvida medel vid årets början		230	955
Likvida medel vid årets slut	25	944	230

Tillgänglig likviditet, Mkr	Not	2019	2018
Likvida medel		944	230
Outnyttjade checkkrediter	22	350	350
Outnyttjade kreditfaciliteter		4 500	4 360
Finansiella placeringar	19	1 051	770
Tillgänglig likviditet inklusive bekräftade lånelöften		6 845	5 710

Noter till de finansiella rapporterna

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmän information

De finansiella rapporterna för Fastighets AB Balder, per den 31 december 2019, har godkänts av styrelsen och verkställande direktören den 18 mars 2020 och kommer att föreläggas årsstämman den 11 maj 2020 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, 400 15 Göteborg. Besöksadress är Parkgatan 49. Balder är ett börsnoterat fastighetsbolag som med lokal förankring ska möta olika kundgruppers behov av lokaler och bostäder.

Redovisningsprinciperna beskrivs i anslutning till varje not i syfte att ge en ökad förståelse för respektive redovisningsområde. Nedan följer generella redovisningsprinciper och information om koncernredovisningen. Redovisningsprinciper, risker samt uppskattningar och bedömningar presenteras där efter mer specifikt i direkt anslutning till respektive not i syfte att ge läsaren en ökad förståelse för respektive resultat- och balanspost.

– Redovisningsprinciper markeras med 

– Risker markeras med 

– Uppskattningar och bedömningar markeras med 

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 förädlas 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.

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.

Uppskattningar 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 10, Inkomstskatt samt i not 12, Förvaltningsfastigheter.

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.

Klassificering med mera

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

Konsolideringsprinciper

Dotterbolag är alla företag (inklusive strukturerade företag) över vilka koncernen har bestämmande inflytande. Koncernen har bestämmande inflytande

över ett företag när den exponeras för eller har rätt till rörlig avkastning från sitt innehav i företaget och kan påverka avkastningen genom sitt bestämmande inflytande i företaget. Vid bedömningen om ett bestämmande inflytande föreligger, ska potentiella röstberättigande aktier, som utan dröjsmål kan utnyttjas eller konverteras, beaktas.

Dotterbolag redovisas enligt förvärvsmetoden. Metoden innebär att förvärv av ett dotterbolag som klassas som rörelseförvärv betraktas som en transaktion varigenom koncernen indirekt förvärvar dotterbolagets tillgångar och övertar dess skulder och eventalförpliktelser. I analysen fastställs dels anskaffningsvärdet för andelarna eller rörelsen, dels det verkliga värdet på förvärvsdagen av förvärvade identifierbara tillgångar samt övertagna skulder och eventalförpliktelser. I köpeskillningen 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 upp tagits i respektive företags balansräkningar. På så sätt uppkommer ingen goodwill.

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

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

Fort. **Not 1 Redovisningsprinciper**

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. Vinst och förluster på avyttringar till innehavare utan bestämmande inflytande redovisas också i eget kapital.

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

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 mellan-havanden 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.

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.

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.

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.

Nya och ändrade standarder som ännu ej tillämpas av koncernen

Ett antal nya standarder och tolkningar träder i kraft för räkenskapsår som börjar 1 januari 2020 och senare och har inte tillämpats vid upprättandet av denna finansiella rapport. Inga av de publicerade standarder som ännu ej trätt i kraft bedöms få någon väsentlig påverkan på koncernen.

Moderbolagets redovisningsprinciper

Moderbolaget har upprättat sin årsredovisning enligt årsredovisningslagen och Rådet för finansiell rapportering rekommendation RFR 2, Redovisning för juridisk person. Rekommendationen innebär att moderbolaget i årsredovisningen för den juridiska personen ska tillämpa samtliga av EU godkända IFRS-regler 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. I de fall redovisningsprinciperna avviker från koncernens redovisningsprinciper så framgår det i noterna eller nedan.

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.

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.

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.

Intäkter

Redovisas enligt de principer som beskrivs i not 3, Intäkternas fördelning.

Leasingavtal

Redovisas enligt de principer som beskrivs i not 8, Leasing.

Skatter

Redovisas enligt de principer som beskrivs i not 10, Inkomstskatt.

Intressebolag

Redovisas enligt de principer som beskrivs i not 14, Andelar i intressebolag/joint venture.

Dotterbolag

Redovisas enligt de principer som beskrivs i not 26, Andelar i koncernbolag.

Finansiella garantier

Redovisas enligt de principer som beskrivs i not 24, Ställda säkerheter och eventalförpliktelser.

Not 2 Segmentsrapportering



REDOVISNINGSPRINCIP

Rörelsesegment rapporteras på ett sätt som överensstämmer med den interna rapportering som lämnas till den högste verkställande beslutsfattaren. Den högste verkställande beslutsfattaren är den funktion som ansvarar för tilldelning av resurser och bedömning av rörelsesegmentens resultat. I koncernen har denna funktion identifierats som ledningsgruppen som den som fattar strategiska beslut. Ledningen följer primärt upp rörelsesegmenten på deras

driftöverskott, där fördelningen av gemensamma fastighetsadministrationskostnader har skett genom självkostnadsprincipen. Koncernens interna rapportering av verksamheten delas in i segmenten Helsingfors, Stockholm, Göteborg, Köpenhamn, Syd, Öst och Norr, vilket harmonierar med koncernens interna rapporteringssystem.

Regioner	Helsingfors		Stockholm		Göteborg		Köpenhamn		Syd		Öst		Norr		Koncernen	
Mkr	2019	2018	2019	2018	2019	2018	2019	2018	2019	2018	2019	2018	2019	2018	2019	2018
Hysesintäkter	2 433	2 302	1 234	1 057	1 426	1 255	566	475	589	444	1 083	940	277	240	7 609	6 714
Fastighetskostnader	–686	–719	–261	–236	–327	–304	–130	–97	–118	–102	–366	–295	–78	–71	–1 966	–1 824
Driftöverskott	1 747	1 583	973	821	1 099	951	436	378	471	343	717	645	199	168	5 643	4 890
Värdeförändringar fastigheter																
Kommersiella fastigheter	–	–	319	1 925	1 390	1 318	76	190	398	488	26	51	113	64	2 322	4 035
Bostadsfastigheter	5 423	947	192	604	244	541	669	977	132	185	498	511	98	208	7 255	3 972
Exploateringsfastigheter	–	–	–	–	95	–	–	–	–	–	–	–	–	–	95	–
Vindkraftverk	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–8	–	–	–	–8
Driftöverskott inklusive värdeförändringar	7 169	2 530	1 484	3 351	2 828	2 810	1 181	1 545	1 000	1 015	1 241	1 199	411	440	15 315	12 889
<i>Ofördelade poster:</i>																
Övriga intäkter/kostnader															7	–3
Förvaltnings- och administrationskostnader															–664	–592
Andelar i resultat från intressebolag															876	881
Rörelseresultat															15 534	13 176
Finansnetto															–1 170	–1 076
Värdeförändringar derivat															–180	–34
Inkomstskatt															–2 659	–1 897
Årets resultat															11 526	10 169
Övrigt totalresultat															–44	–26
Årets totalresultat															11 482	10 143

FINANSIELL INFORMATION | NOTER

Forts. **Not 2** Segmentsrapportering

Regioner	Helsingfors		Stockholm		Göteborg		Köpenhamn		Syd		Öst		Norr		Koncernen	
Mkr	2019	2018	2019	2018	2019	2018	2019	2018	2019	2018	2019	2018	2019	2018	2019	2018
Tillgångar																
Kommersiella fastigheter	647	—	21 016	19 225	22 881	16 929	2 504	2 371	8 290	6 450	1 640	2 103	1 552	1 202	58 530	48 278
Bostadsfastigheter	40 064	32 589	5 368	4 346	6 490	5 700	12 902	10 339	1 906	1 701	12 722	10 519	3 410	3 069	82 862	68 263
Förvaltningsfastigheter	40 711	32 589	26 383	23 570	29 371	22 629	15 407	12 710	10 196	8 151	14 362	12 622	4 962	4 271	141 392	116 542
Exploateringsfastigheter	—	—	448	239	1 422	888	265	42	42	277	11	109	156	45	2 344	1 598
Totalt fastighetsbestånd	40 711	32 589	26 831	23 809	30 794	23 516	15 672	12 752	10 238	8 428	14 373	12 730	5 117	4 315	143 736	118 140
<i>Ofördelade poster:</i>																
Materiella anläggningstillgångar															166	123
Leasingavtal; nyttjanderätt															1 541	—
Andra långfristiga fordringar															2 566	1 293
Andelar i intressebolag															7 018	6 219
Omsättningstillgångar															2 902	2 233
Summa tillgångar															157 928	128 008
Eget kapital och skulder																
<i>Ofördelade poster:</i>																
Eget kapital															58 725	47 408
Leasingskuld															1 543	—
Uppskjuten skatteskuld															11 285	8 857
Räntebärande skulder															81 242	67 205
Derivat															1 210	965
Ej räntebärande skulder															3 923	3 573
Summa eget kapital och skulder															157 928	128 008
Investeringar (inklusive bolagsförvärv)																
Kommersiella fastigheter	120	—	1 664	2 112	4 593	633	1 367	139	1 444	1 057	24	22	87	56	9 300	4 020
Bostadsfastigheter	3 278	2 360	596	285	632	569	223	1 685	162	263	448	253	368	637	5 707	6 051
Förvaltningsfastigheter	3 398	2 360	2 260	2 397	5 225	1 202	1 590	1 824	1 607	1 320	472	275	454	693	15 006	10 071
Exploateringsfastigheter	—	—	299	—	950	—	177	—	28	—	7	—	104	—	1 566	—
Totalt fastighetsbestånd	3 398	2 360	2 559	2 397	6 175	1 202	1 767	1 824	1 635	1 320	479	275	558	693	16 572	10 071

Koncernen har sitt säte i Sverige. Intäkterna från externa kunder i Sverige uppgår till 3 481 Mkr (3 067) och summa intäkter från externa kunder i Danmark, Finland, Norge, Tyskland och Storbritannien uppgår till 4 127 Mkr (3 647). Summa anläggningstillgångar, andra än finansiella instrument och uppskjutna skattefordringar som är lokaliserade i Sverige uppgår till 73 023 Mkr (60 022) och summan av sådana anläggningstillgångar lokaliserade i andra länder uppgår till 70 878 Mkr (56 643).

Not 3 Intäkternas fördelning

REDOVISNINGSPRINCIP

Koncernen – Hyresintäkter och serviceintäkter
Hyresintäkter avser intäkter från leasingavtal där koncernen är leasegivare. I hyresintäkter ingår hyra, tillägg för investeringar och fastighetsskatt samt övriga tilläggsdebiteringar såsom värme, vatten, kyla, sophantering etc då dessa inte bedömts väsentliga för att särredovisas. Både hyresintäkter och tilläggsdebiteringar redovisas linjärt i koncernens resultaträkning baserat på villkoren i leasingavtalet. Den sammanlagda kostnaden för lämnade rabatter redovisas som en minskning av hyresintäkterna linjärt över leasingperioden. Hyresintäkter och tilläggsdebiteringar betalas i förskott och redovisas som förutbetalda intäkter i balansräkningen.

Koncernen – Intäkter från försäljning av förvaltningsfastigheter och exploateringsfastigheter
För principer avseende intäkter och resultat från försäljning av förvaltningsfastigheter och försäljning av exploateringsfastigheter, se not 12, Förvaltningsfastigheter samt not 16, Exploateringsfastigheter.

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

Ingen fördelning görs mellan hyresintäkter och intäkter från kontrakt med kunder då dessa intäkter inte är väsentliga. Kategorier av hyresintäkter som presenteras nedan inkluderar serviceintäkter.

Mkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2019	2018	2019	2018
Hyresintäkter	7 609	6 714	–	–
Tjänsteuppdrag	–	–	361	289
Summa	7 609	6 714	361	289

Hyresintäkter fördelat på länder		
Mkr	Koncernen	
	2019	2018
Sverige	3 481	3 067
Danmark	566	475
Finland	3 354	3 087
Norge	76	55
Tyskland	51	30
Storbritannien	80	–
Summa	7 609	6 714

Hyresintäkter fördelat på fastighetskategori		
Mkr	Koncernen	
	2019	2018
Bostäder	4 600	4 191
Kontor	1 249	887
Handel	674	745
Övrigt	1 050	883
Projekt för egen förvaltning	35	8
Summa	7 609	6 714

Hyresintäkter fördelat på regioner		
Mkr	Koncernen	
	2019	2018
Helsingfors	2 433	2 302
Stockholm	1 234	1 057
Göteborg	1 426	1 255
Köpenhamn	566	475
Syd	589	444
Öst	1 083	940
Norr	277	240
Summa	7 609	6 714

Not 4 Anställda och personalkostnader

REDOVISNINGSPRINCIP

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

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

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

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

Koncernen hade per årsskiftet 784 anställda (652), varav 327 kvinnor (290). I moderbolaget var antalet anställda per årsskiftet 360 (271), varav 111 kvinnor (85).
Under 2019 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).

FINANSIELL INFORMATION | NOTER

Forts. **Not 4** Anställda och personalkostnader

Antal anställda	Koncernen		Moderbolaget	
	2019	2018	2019	2018
Medelantalet anställda	725	650	325	287
varav kvinnor	267	295	99	99
varav män	458	355	226	188

Löner, arvoden och förmåner	Koncernen		Moderbolaget	
	2019	2018	2019	2018
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	–	–	–	–
Vice verkställande direktör				
Grundlön	0,7	0,7	0,7	0,7
Förmåner	–	–	–	–
Övriga ledande befattningshavare				
Grundlön	6,7	6,3	6,7	6,3
Förmåner	0,4	0,4	0,4	0,4
Övriga anställda				
Grundlön	339,1	296,3	145,2	114,6
Förmåner	3,8	3,2	2,7	2,2
Summa	352,1	308,3	157,1	125,6

Lagstadgade sociala kostnader inklusive löneskatt	Koncernen		Moderbolaget	
	2019	2018	2019	2018
Mkr				
Styrelsen	0,1	0,1	0,1	0,1
Verkställande direktör	0,4	0,4	0,4	0,4
Vice verkställande direktör	0,2	0,2	0,2	0,2
Övriga ledande befattningshavare	2,6	2,2	2,6	2,2
Övriga anställda	103,6	92,4	49,5	39,0
Summa	106,9	95,3	52,8	41,9

**Ledande befattningshavares ersättningar
och övriga förmåner under året**

Mkr	2019-01-01–2019-12-31				2018-01-01–2018-12-31			
	Grundlön styrelse- arvode	Förmåner	Pensions- kostnad	Summa	Grundlön styrelse- arvode	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
Verkställande direktör	0,9	–	0,3	1,2	0,9	–	0,3	1,2
Vice verkställande direktör	0,7	–	–	0,7	0,7	–	–	0,7
Ledningsgruppen (4 personer)	6,7	0,4	1,4	8,5	6,3	0,4	1,0	7,7
Summa	8,8	0,4	1,7	10,9	8,4	0,4	1,3	10,1

Ingen rörlig ersättning utgår för någon av bolagets ledande befattningshavare.

Ett förmånsbestämt pensionsavtal är tecknat med VD som innebär att ett belopp om 0,3 Mkr (0,3) årligen kommer att utbetalas till VD från 55 till 65 års ålder. Framtida utbetalningar begränsas enligt avtal av stiftelsens tillgångar. Betalningarna är inte beroende av framtida tjänstgöring. Nuvärdet av utfästelsen uppgick till 3,4 Mkr (2,8). Utfästelsen har tryggats genom en avsättning till pensionsstiftelse, vars förvaltningstillgångar uppgick till 3,4 Mkr (2,8). Värdet av pensionsutfästelsen har beräknats i enlighet med tryggandelagen, vilket inte överensstämmer med IAS 19. Skillnaden i kostnad enligt de två beräkningsgrunderna är emellertid inte väsentlig.

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

renskraftig. Ersättningen ska utgå i form av fast lön. Pensionsvillkoren ska vara marknadsmässiga och baseras på avgiftsbestämda pensionslösningar. Övriga förmåner avser bilförmån. Uppsägningslön och avgångsvederlag ska sammanlagt inte överstiga 18 månader. VD:s lön och förmåner fastställs av styrelsen. För andra ledande befattningshavare fastställs löner och förmåner av VD. Vid uppsägning av VD gäller en ömsesidig uppsägningstid om sex månader. Vid uppsägning från bolagets sida utgår 12 månaders avgångsvederlag (ej pensions- eller semesterlönegrundande). 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 styrelsens och verkställande direktörens förvaltning. Dessutom ingår övriga arbetsuppgifter som det ankommer på bolagets revisor att utföra samt rådgivning eller annat biträde som föranleds av iakttagelser vid sådan granskning eller genomförandet av sådana övriga arbetsuppgifter. Allt annat är konsultation. Kostnader för revision ingår i koncerngemensamma kostnader, vilka utdebiteras dotterbolagen.

Mkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2019	2018	2019	2018
PwC				
Revisionsuppdraget	5,0	5,4	3,1	3,6
–varav till ÖhrlingsPrice-waterhouseCoopers AB	3,2	3,7	3,1	3,6
Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdraget	1,2	0,4	1,2	0,4
–varav till ÖhrlingsPrice-waterhouseCoopers AB	1,2	0,4	1,2	0,4
Skatterådgivning	0,9	0,8	0,9	0,8
–varav till ÖhrlingsPrice-waterhouseCoopers AB	0,9	0,8	0,9	0,8
Deloitte				
Revisionsuppdraget	2,1	1,6	–	–
Skatterådgivning	0,1	–	–	–
Övriga tjänster	0,9	0,1	–	–
Summa	10,1	8,3	5,2	4,9

Not 6 Rörelsens kostnader fördelade på funktioner och kostnadsslag



REDOVISNINGSPRINCIP

Fastighetskostnader

Koncernens fastighetskostnader utgörs av kostnader som uppkommer i samband med fastighetsförvaltning såsom media (el, fjärrvärme, kyla, gas, vatten), fastighetsskötsel, renhållning, reparationer, underhåll, fastighetsskatt och övriga driftkostnader. Fastighetskostnaderna redovisas i den period de avser.

Förvaltnings- och administrationskostnader

Förvaltnings- och administrationskostnader utgörs av koncernens administrationskostnader såsom personal-, kontors-, lokal-, IT-, konsult- och marknadsföringskostnader samt avskrivningar på inventarier. Kostnaderna redovisas i den period de avser.

Koncernen, Mkr	2019	2018
Fastighetskostnader	1 966	1 824
Förvaltnings- och administrationskostnader	664	592
Summa	2 629	2 416

Koncernen, Mkr	2019	2018
Personalkostnader	500	443
Avskrivningar	40	20
Mediakostnader	665	610
Fastighetsskatt	338	273
Tomträttsavgäld ¹⁾	–	63
Underhåll och övriga kostnader ²⁾	1 086	1 007
Summa	2 629	2 416

1) På grund av nya redovisningsregler redovisas tomträttsavgälder från 1 januari 2019 inom finansnettot. Tidigare perioder har ej räknats om.

2) Avser driftkostnader och administration exklusive personalkostnader.

Not 7 Specifikation av fastighetskostnader

Koncernen, Mkr	2019	2018
Drifts- och underhållskostnader ¹⁾	963	874
Mediakostnader ²⁾	665	614
Fastighetsskatt	338	273
Tomträttsavgäld ³⁾	–	63
Summa	1 966	1 824

1) Driftskostnader inkluderar personalkostnader avseende fastighetsskötsel.

2) Inkluderar avskrivningar av vindkraftverk.

3) På grund av nya redovisningsregler redovisas tomträttsavgälder från 1 januari 2019 inom finansnettot. Tidigare perioder har ej räknats om.

Not 8 Leasing



REDOVISNINGSPRINCIPER

– LEASINGAVTAL DÄR KONCERNEN ÄR LEASEGIVARE

Leasing där en väsentlig del av riskerna och fördelarna med ägande behålls av leasegivaren klassificeras som operationell leasing. Leasingbetalningar som erhålles under leasingperioden intäktsförs i rapporten över totalresultat linjärt över leasingperioden.

Leasingavtal där i allt väsentligt de ekonomiska risker och fördelar som förknippas med ägandet övergår från leasegivaren till leasetagaren, klassificeras som finansiell leasing. Vid leasingperiodens början redovisas finansiell leasing i balansräkningen till det lägre av leasingobjektets verkliga värde och nuvärdet av minimileaseavgifterna.

För närvarande innehar koncernen endast leasingavtal som klassificeras som operationella leasingavtal.

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

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

Den genomsnittliga kontraktslängden i portföljens kommersiella kontrakt uppgick till 7,1 år (7,8).

Koncernen, Mkr	2019	2018
Bostäder, parkering, garage (inom ett år)	4 822	4 303
<i>Kommersiella lokaler</i>		
Inom ett år	3 178	2 698
1–5 år	10 739	8 076
>5 år	13 126	11 902
Summa	31 866	26 979



REDOVISNINGSPRINCIPER

– LEASINGAVTAL DÄR KONCERNEN ÄR LEASETAGARE

Redovisningsprinciper för koncernen som tillämpas från 1 januari 2019

Koncernens leasingavtal består i allt väsentligt av tomträttsavtal och arrendeavtal. Därutöver återfinns ett antal leasingkontrakt som avser hyra av kontor inom koncernen. Utöver dessa leasingavtal finns mindre leasingavtal i form av leasing av bilar och kontorsutrustning m.m. Dessa leasingavtal har koncernen definierat som avtal där den underliggande tillgången har lågt värde. För dessa avtal har det praktiska undantaget i IFRS 16 tillämpats vilket innebär att leasingavgiften redovisas som en kostnad linjärt över leasingperioden i resultaträkningen och ingen nyttjanderättstillgång eller leasingkulld redovisas således i balansräkningen. Inga leasingavtal kortare än 12 månader (korttidsleasingavtal) återfinns i koncernen.

En nyttjanderättstillgång och en leasingkulld redovisas i balansräkningen hänförliga till samtliga leasingavtal som inte definierats som avtal där den underliggande tillgången har lågt värde.

Tomträtter och arrendeavtal

Tomträtter och arrendeavtal betraktas som eviga hyresavtal och redovisas till verkligt värde. Nyttjanderättstillgången kommer därmed inte att skrivas av utan värdet på denna kvarstår tills omförhandling sker av respektive tomt-rättsavgäld. Nyttjanderättstillgångar hänförliga till tomträttsavtal utgör per definition en del av förvaltningsfastigheternas värde, koncernen har dock valt att redovisa dessa på en separat rad i balansräkningen i posten "Leasingavtal; nyttjanderätt". En långfristig skuld redovisas i balansräkningen i posten "Leasingkulld" motsvarande värdet på nyttjanderättstillgången. Leasingkulden amorteras inte utan värdet är oförändrat fram till omförhandling av respektive tomträttsavgäld. Leasingavtalen redovisas som nyttjanderätter respektive leasingkulld den dag som den leasade tillgången finns tillgänglig för användning av koncernen vilket normalt sker på tillträdesdagen för fastigheten. I resultaträkningen redovisas kostnaden för tomträttsavgälder i sin helhet som en finansiell kostnad då dessa bedöms utgöra ränta enligt IFRS 16.

Hyra av kontorslokaler

För samtliga leasingavtal redovisas en nyttjanderättstillgång och en motsvarande leasingkulld den dag som den leasade tillgången finns tillgänglig för användning av koncernen. Leasingkulden inkluderar nuvärdet av leasingbetalningar i form av fasta avgifter. Vid värdering av skulden inkluderas förlängningsoptioner om det är mycket sannolikt att dessa kommer att utnyttjas.

Varje leasingbetalning fördelas mellan amortering av skulden och finansiell kostnad. Den finansiella kostnaden ska fördelas över leasingperioden så att varje redovisningsperiod belastas med ett belopp som motsvarar en fast räntesats för den under respektive period redovisade skulden.

Nyttjanderättstillgångar redovisas initialt till anskaffningsvärde och inkluderar följande:

- Initialt värde på leasingkulden
- Leasingavgifter som betalas vid eller före ingången av leasingperioden
- Initiala direkta utgifter
- Utgifter för att återställa tillgången i det skick som föreskrivs i leasingavtalets villkor

Nyttjanderättstillgångar skrivs av linjärt över det kortare av tillgångens nyttjandeperiod och leasingavtalets längd. Leasingavtalen löper på perioder om 2–10 år men optioner att förlänga eller säga upp avtal finns.

Redovisning i efterföljande perioder

Leasingkulden omvärderas om det sker några ändringar i leasingavtalet eller om det sker ändringar i kassaflödet som är baserade på de ursprungliga kontraktsvillkoren. Förändringar i kassaflöden baserade på ursprungliga kontraktsvillkor uppstår när; koncernen ändrar sin initiala bedömning hurvida optioner för förlängning och/eller uppsägning kommer att nyttjas, det sker förändringar i tidigare bedömningar ifall en köpoption kommer att nyttjas eller leasingavgifter ändras på grund av förändringar i index eller ränta. En omvärdering av leasingkulden leder till en motsvarande justering av nyttjanderättstillgången. Om det redovisade värdet på nyttjanderättstillgången redan har reducerats till noll, redovisas den återstående omvärderingen i resultaträkningen. Nyttjanderättstillgången nedskrivningsprövas närhelst händelser eller förändringar i förutsättningar indikerar att det redovisade värdet för en tillgången inte kan återvinnas.

Redovisningsprinciper för moderbolaget som tillämpas från 1 januari 2019

Moderbolaget har i allt väsentligt leasingavtal avseende bilar. IFRS 16 tillämpas inte i moderbolaget utan istället tillämpas RFR 2, (IFRS 16 Leasingavtal p. 2–12). I de fall moderföretaget är leasetagare innebär det att leasingavgifterna redovisas som en kostnad linjärt över leasingperioden. Kostnaden för leasingavtal redovisas i posten "Administrationskostnader". Nyttjanderätten och leasingkulden redovisas således inte i balansräkningen.

Redovisningsprinciper 2018 koncernen

Leasingavtal klassificeras antingen som finansiell eller operationell leasing beroende på om de ekonomiska riskerna och förmånerna som är förknippade med ägandet i allt väsentligt är överförda till leasetagaren. Samtliga leasingavtal har klassificerats som operationella leasingavtal. Betalningar som görs under leasingtiden kostnadsförs i rapporten över totalresultat linjärt över leasingperioden.

Redovisningsprinciper 2018 moderbolaget

I moderbolaget klassificeras samtliga leasingavtal som operationella leasingavtal och betalningar som görs under leasingtiden kostnadsförs linjärt över leasingperioden.

Forts. **Not 8** Leasing

Leasingavtal; nyttjanderätt	2019-12-31
Tomträtter/arrendeavtal	1 460
Kontorslokal	81
Summa	1 541
Leasingskuld	
Långfristig leasingskuld	1 494
Kortfristig leasingskuld	49
Summa	1 543

Tomträttsavtal

Nyttjanderättstillgångar – tomträtter är per definition en del av förvaltningsfastigheternas värde. Koncernen har valt att redovisa upplysningar kopplade till nyttjanderättstillgångar – tomträtter separat från övriga upplysningar om förvaltningsfastigheterna både i noter och i balansräkningen. I balansräkningen ingår tomträtter i posten ”Leasingavtal; nyttjanderätt” För upplysning om övriga förvaltningsfastigheter se not 12, Förvaltningsfastigheter. Förändring av nyttjanderättstillgången hänförlig till tomträtter framgår i nedan tabell:

Nyttjanderättstillgångar – tomträtter	2019
Periodens början (införande av IFRS 16)	1 456
Förvärv	22
Försäljning	–
Förändring av tomträttsavgäld och effekt av förändrade valutakurser	–18
Verkligt värde tomträtter vid periodens slut	1 460

Leasingskuld hänförlig till tomträtter uppgår till 1 461 Mkr och redovisas som leasingskuld under posten långfristiga skulder med 1 425 Mkr och kortfristiga skulder med 36 Mkr.

Hyra av lokal

Nyttjanderättstillgångar avseende hyra av lokal uppgår till 81 Mkr. Förändring av nyttjanderättstillgångar kopplade till kontorslokaler, inklusive effekt av förändrade valutakurser, uppgår under året till 3 Mkr.

Leasingavtalen löper på perioder om 2–10 år men optioner att förlänga eller säga upp avtal finns.

Upplysningar om samtliga leasingavtal	2019
I resultaträkningen redovisas följande belopp relaterade till leasingavtal:	
Förvaltnings- och administrationskostnader	
Avskrivningar på nyttjanderätter (kontorslokal)	–19
Summa	–19
Finansiella kostnader	
Räntekostnader hyra av lokal	–1
Räntekostnader – tomträttsavgäld	–62
Summa	–63

Det totala kassaflödet avseende leasingavtal var –91 Mkr, varav amortering av leasingskuld uppgick till –26 Mkr.

För information om leasingskuldens förfallotid kopplad till hyra av lokal se not 21, Finansiell riskhantering.

Den del av leasingskulden som hänförs sig till tomträtter utgörs av avtalsenliga odiskonterade kassaflöden av årliga tomträttsavgälder om –62 Mkr som betalas årligen i evig tid. Den årliga tomträttsavgälden som ska betalas kommer i framtiden att påverkas av ändringar i tomträttsavgälden.

Effekt av införandet av IFRS 16 Leasingavtal

Koncernen tillämpar IFRS 16 Leasingavtal från den 1 januari 2019. Ingen åtskillnad görs längre mellan operationella och finansiella leasingavtal. Som leasegivare/hyresvärd påverkar förändringen inte Balders redovisning. Enligt den nya standarden ska en anläggningstillgång (rättigheten att använda en leasad tillgång) och en finansiell skuld avseende skyldigheten att betala leasingavgifter redovisas i balansräkningen. Balder har genomfört en detaljerad genomgång av samtliga leasingavtal där koncernen är leasetagare. Under genomgången har tomträttsavtal identifierats som de enskilt mest väsentliga leasingavtalen, tillsammans med ett antal hyresavtal. Per 1 januari 2019 uppgår leasingskulden för tomträttsavgälder och hyresavtal till 1 534 Mkr, skulden redovisas på egen rad i balansräkningen, ”Leasingskuld”. Motsvarande nyttjanderättstillgång redovisas i balansräkningen på raden, ”Leasingavtal; nyttjanderätt”.

Koncernen har tillämpat den förenklade övergångsmetoden vilket innebär att nyttjanderätter (tomträttsavtal) värderats till ett belopp som motsvarar leasingskulden per den 1 januari 2019. Övergången till IFRS 16 har således inte fått någon påverkan på eget kapital för koncernen. Då den förenklade övergångsmetoden har tillämpats har inte jämförelsetalen för 2018 räknats om.

Kostnaden för tomträttsavgälder har, som en effekt av övergång till IFRS 16, i sin helhet redovisats som en finansiell kostnad då dessa bedöms utgöra ränta enligt IFRS 16, vilket är en skillnad jämfört med tidigare princip då denna redovisades som en del i fastighetskostnaderna och belastade driftöverskottet. Förvaltningsresultatet påverkas inte.

Koncernen har valt att tillämpa undantagen att inte redovisa korttidsleasingavtal och leasingavtal för vilka den underliggande tillgången har ett mindre värde som nyttjanderättstillgångar och leasingskuld i balansräkningen. Betalningar hänförliga till dessa leasingavtal kommer istället att redovisas som en kostnad linjärt över leasingperioden.

Övergångsinformation

De framtida icke uppsägningsbara leasingbetalningarna per 2018-12-31 uppgick enligt nedan tabell:

Koncernen, Mkr	2018
Inom ett år	85
1–5 år	312
>5 år	1 721
Summa	2 118

Nedanstående tabell avser avstämning av framtida minimileaseavgifter per 2018-12-31 med den leasingskuld som redovisas 1 januari 2019 (”övergångsbrygga”).

Avstämning av åtaganden operationell leasing	Mkr
Åtaganden för operationell leasing per den 31 december 2018	2 118
Diskontering med leasetagarens marginella låneränta	–726
Effekt av beräkning av leasingskuld tomträtter	136
Avtal avseende korttidsleasing som kostnadsförs	–1
Övriga justeringar	6
Leasingskuld redovisad per 1 januari 2019	1 534
Varav:	
Långfristiga leasingskulder	1 480
Kortfristiga leasingskulder	54
Summa	1 534

Not 9 Finansiella intäkter och kostnader



REDOVISNINGSPRINCIP

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

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

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

Ränteintäkter är huvudsakligen hänförliga till fordringar på intressebolag. Övriga finansiella intäkter avser huvudsakligen utdelningar, samt realiserade och orealiserade värdeförändringar på börsnoterade aktier.

Finansiella intäkter	Koncernen		Moderbolaget	
	2019	2018	2019	2018
Mkr				
Ränteintäkter	114	78	72	51
Ränteintäkter, dotterbolag	–	–	978	1 742
Övriga finansiella intäkter	281	50	370	23
Summa	395	128	1 420	1 816

Övriga finansiella kostnader är hänförliga till räntebärande skulder.

Finansiella kostnader	Koncernen		Moderbolaget	
	2019	2018	2019	2018
Mkr				
Räntekostnader, lån	1 327	1 006	595	458
Räntekostnader, räntederivat	139	137	139	137
Räntekostnader, dotterbolag	–	–	178	258
Leasingkostnad/tomträttsavgäld	63	–	–	–
Övriga finansiella kostnader ¹⁾	36	61	313	853
Summa	1 565	1 204	1 226	1 706

1) Övriga finansiella kostnader i moderbolaget uppgick till 313 Mkr (853) varav valutakursdifferenser uppgick till 251 Mkr (729). Redovisade valutakursdifferenser avser i huvudsak omräkning av euroobligationer, som ur ett koncernperspektiv används för säkring av nettoinvesteringar i utlandet.

Not 10 Inkomstskatt



REDOVISNINGSPRINCIP

Koncernen – 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 baseras 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 skatte-skulder netto redovisas om dessa gäller samma skatteverk (land).

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

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

Moderbolaget – Skatter

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

Forts. **Not 10** Inkomstskatt

UPPSKATTNINGAR OCH BEDÖMNINGAR

Uppskjuten 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. Vid värdering av underskottsavdrag görs en bedömning av sannolikheten att underskotten kan utnyttjas i framtiden samt vid vilken tidpunkt. Fastställda underskott som med hög säkerhet kan nyttjas mot framtida vinster utgör underlag för beräkning av uppskjuten skattefordran. Vid tillgångsförvärv redovisas ingen uppskjuten skatt hänförlig till förvärvet.

Redovisat i resultaträkningen**Mkr****Aktuell skattekostnad (-)/skatteintäkt (+)**

Aktuell skatt

Uppskjuten skattekostnad (-)/skatteintäkt (+)

Uppskjuten skatt avseende temporära skillnader

Uppskjuten skatt vid förändring av underskottsavdrag

Förändring av övriga temporära skillnader

Omvärdering av uppskjuten skatt till följd av ny skattesats

Summa uppskjuten skatt**Totalt redovisad skatt***Koncernen**Moderbolaget*

	2019	2018	2019	2018
Aktuell skatt	-259	-306	-5	-0
Uppskjuten skatt avseende temporära skillnader	-2 275	-1 929	-10	10
Uppskjuten skatt vid förändring av underskottsavdrag	-138	0	-2	-8
Förändring av övriga temporära skillnader	-25	-6	-	-
Omvärdering av uppskjuten skatt till följd av ny skattesats	37	345	0	-6
Summa uppskjuten skatt	-2 400	-1 591	-11	-3
Totalt redovisad skatt	-2 659	-1 897	-16	-3

Avstämning av effektiv skatt**Koncernen, Mkr**

	2019, %	2019	2018, %	2018
Resultat före skatt		14 185		12 065
Skatt enligt gällande skattesats för moderbolaget	21,4	-3 036	22,0	-2 654
Skillnad mellan skattemässigt och redovisat resultat vid försäljning av fastighet	-0,1	15	-0,0	4
Skatt på andel i resultat från intressebolag	-1,3	180	-1,6	194
Skatt hänförlig till tidigare år	0,0	-5	0,1	-17
Skillnad i utländska skattesatser	-0,7	98	-0,4	47
Ej skattepliktiga intäkter/ej avdragsgilla kostnader etc.	-0,4	53	-1,5	184
Omvärdering av uppskjuten skatt till följd av ny skattesats	-0,3	37	-2,9	345
Redovisad effektiv skatt	18,7	-2 659	15,7	-1 897

Moderbolaget, Mkr

	2019, %	2019	2018, %	2018
Resultat före skatt		1 042		1 594
Skatt enligt gällande skattesats för moderbolaget	21,4	-223	22,0	-351
Ej skattepliktiga intäkter/ej avdragsgilla kostnader etc.	-3,4	35	0,1	-1
Skattefri utdelning	-16,5	172	-22,2	354
Skatt hänförlig till tidigare år	0,1	-1	0,0	-0
Omvärdering av uppskjuten skatt till följd av ny skattesats	-0,0	0	0,4	-6
Redovisad effektiv skatt	1,6	-16	0,2	-3

Sveriges Riksdag har beslutat att bolagsskatten ska sänkas i två steg. Första sänkningen har skett 2019 till 21,4 % och andra sänkningen sker 2021 till 20,6 %. Uppskjutna skatter omvärderas utifrån den skattesats som gäller vid tidpunkt då den uppskjutna skatten förväntas regleras.

FINANSIELL INFORMATION | NOTER

Forts. **Not 10** Inkomstskatt

Redovisad i balansräkningen

Uppskjuten skattefordran och skatteskuld

Koncernen 2019, Mkr	Uppskjuten skattefordran	Uppskjuten skatteskuld	Netto
Uppskjuten skattefordran och skatteskuld hänför sig till följande:			
Fastigheter	–	–11 609	–11 609
Derivat	199	–	199
Underskottsavdrag	235	–	235
Övriga temporära skillnader	–	–110	–110
Kvittning	–434	434	–
Summa	–	–11 285	–11 285

Inga ej aktiverade taxerade underskottsavdrag föreligger.
Värderade underskott uppgår till 1 140 Mkr (1 744).

Moderbolaget 2019, Mkr	Uppskjuten skattefordran	Uppskjuten skatteskuld	Netto
Uppskjuten skattefordran och skatteskuld hänför sig till följande:			
Derivat	129	–	129
Underskottsavdrag	–	–	–
Övriga temporära skillnader	–	–54	–54
Kvittning	–54	54	–
Summa	74	–	74

Inga ej aktiverade taxerade underskottsavdrag föreligger.
Värderade underskott uppgår till 0 Mkr (7).

Förändring av uppskjuten skatt i temporära skillnader och underskottsavdrag

Koncernen, Mkr	Balans per 2018-01-01	Redovisat i resultaträkningen	Förvärv och avyttring av bolag	Balans per 2018-12-31
Fastigheter	–7 469	–1 568	–258	–9 295
Derivat	142	–1	7	149
Aktivering av värdet av underskottsavdrag	378	–24	6	359
Övriga temporära skillnader	–92	2	20	–70
Summa	–7 041	–1 591	–225	–8 857

Koncernen, Mkr	Balans per 2019-01-01	Redovisat i resultaträkningen	Förvärv och avyttring av bolag	Balans per 2019-12-31
Fastigheter	–9 295	–2 292	–22	–11 609
Derivat	149	48	2	199
Aktivering av värdet av underskottsavdrag	359	–133	8	235
Övriga temporära skillnader	–70	–24	–16	–110
Summa	–8 857	–2 400	–28	–11 285

Moderbolaget, Mkr	Balans per 2018-01-01	Redovisat i resultaträkningen	Balans per 2018-12-31
Derivat	91	1	92
Aktivering av värdet av underskottsavdrag	9	–8	2
Övriga temporära skillnader	–11	3	–8
Summa	88	–3	85

Moderbolaget, Mkr	Balans per 2019-01-01	Redovisat i resultaträkningen	Balans per 2019-12-31
Derivat	92	37	129
Aktivering av värdet av underskottsavdrag	2	–2	–
Övriga temporära skillnader	–8	–46	–54
Summa	85	–11	74

Not 11 Resultat per aktie

REDOVISNINGSPRINCIP

Resultat per aktie före utspädning beräknas genom att årets resultat hänförligt till moderbolagets aktieägare divideras med moderbolagets vägda genomsnittliga antal utestående aktier för räkenskapsåret. Resultat per aktie efter utspädning beräknas genom att årets resultat hänförligt till moderbolagets aktieägare divideras med det vägda genomsnittliga antalet utestående aktier efter utspädning.

Resultat per aktie har beräknats på följande sätt:

Moderbolaget, Mkr	2019	2018
Årets resultat hänförligt till moderbolagets ägare	8 958	9 308
Summa	8 958	9 308
Vägt genomsnittligt antal aktier		
Totalt antal aktier 1 januari	180 000 000	180 000 000
Vägt genomsnittligt antal aktier före utspädning	180 000 000	180 000 000
Effekt av nyemitterade aktier	—	—
Vägt genomsnittligt antal aktier efter utspädning	180 000 000	180 000 000
Resultat per aktie före utspädning, kr	49,77	51,71
Resultat per aktie efter utspädning, kr	49,77	51,71

Not 12 Förvaltningsfastigheter

REDOVISNINGSPRINCIP

Förvaltningsfastigheter
Förvaltningsfastigheter är fastigheter som innehas i syfte att erhålla hyresintäkter eller värdestegring alternativt en kombination av dessa. Initialt redovisas förvaltningsfastigheter till anskaffningskostnad, vilket inkluderar till förvärvet direkt hänförliga utgifter och lånekostnader. Förvaltningsfastigheter redovisas enligt verkligt värdemetoden. Det verkliga värdet baseras på interna värderingar som vid behov stäms av med utomstående oberoende värderingsinstitut. Verkliga värden baseras på marknadsvärden, vilket är det bedömda belopp som skulle erhållas i en transaktion vid värdetidpunkten mellan kuniga 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.

Intäkter från försäljning av fastigheter redovisas när kontrollen över fastigheten har överförts till köparen. En verkställbar rätt till betalning uppkommer dock inte förrän äganderätten övergått till köparen. Intäkten redovisas därför vid den tidpunkt då äganderätten övergår till köparen. Äganderätten till fastigheten (oavsett om fastigheten säljs separat eller via bolag) övergår normalt på tillträdesdagen. Intäkten värderas till det avtalsenliga transaktionspriset då ersättningen vanligen förfaller till betalning när äganderätten har övergått.

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 tillskaps läggs utgiften till det redovisade värdet.

UPPSKATTNINGAR OCH BEDÖMNINGAR

Förvaltningsfastigheter
Vid värdering av förvaltningsfastigheter kan uppskattningar och bedömningar ge en betydande påverkan på koncernens redovisade resultat och ställning. Interna värderingar av förvaltningsfastigheter, kräver bedömningar av och antaganden om exempelvis framtida kassaflöden samt fastställande av direktavkastningskrav för varje enskild fastighet. De gjorda bedömningarna påverkar det redovisade värdet i balansräkningen för posten Förvaltningsfastigheter och i resultaträkningen för posten Värdeförändringar förvaltningsfastigheter, orealiserade. I samband med avslutad affär gör Balder avstämning mot gjorda antaganden. Balder följer även löpande genomförda relevanta fastighetstransaktioner. Interna värderingar av hela fastighetsbeståndet genomförs vid varje kvartalsrapport. För att spegla den osäkerhet som finns i gjorda antaganden, uppskattningar och bedömningar anges normalt ett så kallat värderingsintervall om +/- 5–10 %. För att kvalitetssäkra Balders interna värderingar låter Balder löpande externvärdera delar av beståndet och inhämta second opinions på interna värderingar. Avvikelserna mellan externa och interna värderingar har historiskt varit obetydliga.

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. Se även not 1, Redovisningsprinciper, under rubriken Konsolideringsprinciper.

Forts. **Not 12** Förvaltningsfastigheter

Koncernen, Mkr	2019	2018
Ingående verkligt värde	116 542	98 360
Förvärv	8 439	3 861
Investeringar i befintliga fastigheter och projekt	6 567	6 210
Värdeförändringar, orealiserade	9 562	7 922
Avyttringar	–1 036	–225
Valutaförändring	789	2 012
Omklassificering från/till exploateringsfastigheter	528	–1 598
Utgående verkligt värde	141 392	116 542

Nyttjanderättstillgångar hänförliga till tomträtts- och arrendeavtal utgör per definition en del av förvaltningsfastigheternas värde. Koncernen har valt att redovisa dessa på en separat rad i balansräkningen och även redovisa dessa separat i upplysningar. Upplysningar om förändring av värdet för tomträtter återfinns i not 8, Leasing.

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, Finland, Norge, Tyskland och Storbritannien värderas med avkastningsmetoden.

Balders dotterbolag SATO i Finland har under det fjärde kvartalet börjat använda en avkastningsbaserad värderingsmetod för att fastställa marknadsvärdet på bolagets fastigheter. Avkastningskravet har de senaste åren sjunkit, vilket gör att avkastningsmetoden bättre speglar det verkliga värdet på fastigheterna. Förändringen har medfört att bolagets fastighetsvärde har ökat under det fjärde kvartalet med 487 MEUR.

I Finland och Ryssland används förutom avkastningsmetoden även värdering till anskaffningsvärde. Koncernens byggrätter värderas till anskaffningsutgift.

Fastigheter under uppförande och projektfastigheter för egen förvaltning värderas till marknadsvärde reducerat med bedömd entreprenadutgift samt projektrisk, vilket oftast sammanfaller i en värdering till anskaffningsvärde. Verkligt värde 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.

Per bokslutsdagen har Balder genomfört en intern värdering av hela fastighetsbeståndet.

Avkastningsmetoden

Vid värdering med avkastningsmetoden värderas varje fastighet genom att nuvärdesberäkna framtida kassaflöden, det vill säga framtida hyresinbetalningar minskade med bedömda drifts- och underhållsutbetalningar samt restvärdet år tio. Bedömda hyresinbetalningar samt drifts- och underhållsutbetalningar har härletts från befintliga hyresintäkter, drifts- och underhållskostnader. Kassaflödet marknadsanpassas genom att beakta eventuella förändringar i uthyrningsgrad och uthyrningsnivåer såväl som drift- och underhållsutbetalningar. Till grund för samtliga kassaflödeskalkyler har antagits en inflation om 2 %. Fastigheter motsvarande ca 97 % av det totala marknadsvärdet är värderade med avkastningsmetoden.

Värdering till anskaffningskostnad

Värdering till anskaffningskostnad tillämpas bland annat för fastigheter under uppförande och fastigheter med reglerade hyror i Finland. Fastigheter motsvarande ca 3 % 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 eventuella nedskrivningar.

Interna och externa värderingar

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 +/- 7 070 Mkr, motsvarande ett spann om 134 322 – 148 462 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 56 % av fastigheterna exklusive projekt för egen förvaltning, motsvarande ca 76 Mdkr. Skillnaden mellan de externa värderingarna och de interna värderingarna var mindre än 1 %. Avvikelserna mellan externa och interna värderingar har historiskt varit obetydliga. För mer information om Balders värderingsmetoder, se sidorna 29–30.

Värdeförändringar

Balder har den 31 december genomfört en individuell intern värdering av hela fastighetsbeståndet. Årets orealiserade värdeförändringar uppgick till 9 562 Mkr (7 922). Realiserade värdeförändringar uppgick till 14 Mkr (86).

Hyresinbetalningar

Hyresutvecklingen bedöms följa inflationen med hänsyn tagen till gällande indexklausuler i kontraktet under dess löptider. Då kontraktet 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 marknads-mässig 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 nedan redovisas använda direktavkastningskrav.

Den genomsnittliga direktavkastningen uppgick per bokslutsdagen till 4,5 % (4,8).

Per den 31 december 2019, efter Balders värdering, uppgick det totala fastighetsvärdet till 141 392 Mkr (116 542). För mer information se Förvaltningsberättelse och Känslighetsanalys på sidan 42.

Projektfastigheter för egen förvaltning

Balder har per den 31 december projektfastigheter för egen förvaltning uppgående till 5,3 Mdkr. Projekt med pågående byggnation ingår med 4,7 Mdkr och projekt där byggnation ej har påbörjats uppgår till 0,6 Mdkr. Byggnationerna som pågår har en beräknad total investering om 7,2 Mdkr, vilket innebär att 2,5 Mdkr återstår att investera. Merparten av de pågående projekten avser bostadsprojekt. Projekten omfattar ca 2 200 lägenheter och avser i huvudsak ca 700 lägenheter i Köpenhamn och ca 900 lägenheter i Helsingfors. Investeringarna avser ägarlägenheter som hyrs ut.

Känslighetsanalys, exklusive projektfastigheter

Påverkan på värde, Mkr	Bostadsfastigheter	Kommersiella fastigheter
+/- 5 % förändring av värdet	+/- 3 907	+/- 2 897

Forts. **Not 12** Förvaltningsfastigheter

Region	Medelvärdet av direktavkastningskrav för bedömning av restvärde, %
Helsingfors	4,35
Stockholm	4,16
Göteborg	4,66
Köpenhamn	3,93
Syd	4,92
Öst	4,67
Norr	4,43

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.



REDOVISNINGSPRINCIP

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 hänförelsebara 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, 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.

Tillkommande utgifter

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

Avskrivningsprinciper

Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade nyttjandeperiod.

Materiella anläggningstillgångar	Nyttjandeperiod
Inventarier	3–10 år
Vindkraftverk	10–20 år

Bedömning av en tillgångs restvärde och nyttjandeperiod görs årligen.

Not 13 Övriga materiella anläggningstillgångar

Inventarier	Koncernen		Moderbolaget	
	2019	2018	2019	2018
<i>Anskaffningsvärde</i>				
Ingående balans	200	159	28	18
Inköp	66	45	9	10
Avyttringar och utrangeringar	–9	–4	–6	–
Utgående balans	257	200	31	28
<i>Avskrivningar</i>				
Ingående balans	–85	–72	–11	–9
Avyttringar och utrangeringar	8	4	6	–
Avskrivningar	–21	–16	–4	–2
Utgående balans	–98	–85	–8	–11
Redovisat värde	159	115	23	18
<i>Vindkraftverk</i>				
<i>Anskaffningsvärde</i>				
Ingående balans	164	164	30	30
Utgående balans	164	164	30	30
<i>Avskrivningar och nedskrivningar</i>				
Ingående balans	–156	–144	–30	–30
Nedskrivningar	–	–8	–	–
Avskrivningar	–2	–4	–	–
Utgående balans	–158	–156	–30	–30
Redovisat värde	7	8	–	–
Totalt redovisat värde	166	123	23	18

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

Not 14 Andelar i intressebolag/joint venture



REDOVISNINGSPRINCIP

Koncernen

Intressebolag

Intressebolag 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.

Joint venture

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.

Moderbolaget

Andelar i intressebolag redovisas i moderbolaget enligt anskaffningsvärdemetoden. Som intäkt redovisas endast erhållna utdelningar under förutsättning att dessa härrör från vinstmedel som intjänats efter förvärvet. Utdelningar som överstiger dessa intjänade vinstmedel betraktas som en återbetalning av investeringen och reducerar andelens redovisade värde.

Koncernens innehav av andelar i intressebolag 2019

Bolag	Organisationsnummer	Säte	Antal aktier	Andel, %	Kapitalandelens värde i koncernen, Mkr	Redovisat värde hos moderbolaget, Mkr
Collector AB ¹⁾	556560-0797	Göteborg	45 250 590	44	1 752	744
Tulia AB	556712-9811	Göteborg	50 000	50	901	–
Fastighets AB Centur	556813-6369	Stockholm	5 000	50	775	4
Fixfabriken Holding AB	556949-3702	Göteborg	50 000	50	3	–
Chirp AB	556915-7331	Stockholm	17 000	34	6	–
Tornet Bostadsproduktion AB	556796-2682	Stockholm	1 666 667	33	500	–
Brinova Fastigheter AB ²⁾	556840-3918	Helsingborg	18 420 302	25	384	–
Fastighets AB Tornet	559008-2912	Göteborg	500	50	162	–
Trenum AB	556978-8291	Göteborg	500	50	1 022	350
Norra Backaplan Bostads AB	556743-0276	Göteborg	33 333	33	170	–
Sjaelsö Management ApS	35394923	Köpenhamn	392	49	63	–
SHH Bostad AB	559007-1824	Stockholm	808 088	20	95	100
SB Bostad i Stockholm AB	559094-8914	Stockholm	250	50	1	–
Serena Properties AB ³⁾	559023-2707	Stockholm	2 799 998	56	437	268
Rosengård Fastighets AB	559085-4708	Malmö	25 000	25	158	73
Sinoma Fastighets AB	559161-0836	Stockholm	245	49	582	434
Grunnsteinen AS	919 424 427	Asker	1 000	50	0	–
Zenit AS	918 773 924	Asker	180 000	50	2	–
Bostadsutveckling Kungens Kurva AB	559056-7888	Solna	250	50	3	–
Homestate AB	559179-2253	Jönköping	167	50	0	0
Heimdal Sentrum Utvikling AS	822 336 752	Trondheim	15 000	50	0	–
Steinan Holding AS	822 404 502	Oslo	30 000	50	1	–
Boo AS	921 580 614	Oslo	850 000	33	1	–
Summa					7 018	1 972

1) Balders marknadsvärde av Collector AB (publ) per 31 december 2019 uppgår till 2 285 Mkr (2 240).

2) Balders marknadsvärde av Brinova Fastighets AB (publ) per 31 december 2019 uppgår till 582 Mkr (319).

3) Balder äger 56 % av Serena Properties AB. Balder har, via avtal, ett gemensamt bestämmande inflytande och bolaget redovisas därmed enligt kapitalandelsmetoden i koncernen.

Forts. **Not 14** Andelar i intressebolag/joint venture

Akkumulerade anskaffningsvärden, Mkr

	Koncernen		Moderbolaget	
	2019	2018	2019	2018
Ingående balans	6 219	4 699	1 880	1 240
Övergångseffekt IFRS 9 Collector AB	–	–76	–	–
Förvärv av intressebolag ¹⁾	4	451	0	434
Avyttring av intressebolag	–15	–	–15	–
Intressebolag som omklassificerats till att vara dotterbolag ²⁾	–471	–5	–	–
Utdelning från intressebolag	–41	–24	–	–
Andel i intressebolagens resultat efter skatt	876	881	–	–
Förändring av intressebolags eget kapital (ägartillskott)	446	293	106	207
Utgående balans	7 018	6 219	1 972	1 880

1) Årets förvärv av intressebolag avser framförallt andelar i Bostadsutveckling Kungens Kurva AB.

2) Posten avser under 2019 Första Långgatan Fastigheter i GBG HB och Balder Skåne AB, under 2018 avser posten Brahestad AB.

Koncernens innehav av andelar i intressebolag 2018

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	1 756	744
Tulia AB	556712-9811	Göteborg	50 000	50	711	–
Fastighets AB Centur	556813-6369	Stockholm	5 000	50	654	4
Mötesplatsen Alingsås Intressenter AB	556859-0417	Alingsås	32 000	32	4	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	116	–
Första Långgatan Fastigheter i GBG HB	916851-7259	Göteborg	–	50	324	–
Tornet Bostadsproduktion AB	556796-2682	Stockholm	1 666 667	33	248	–
Brinova Fastigheter AB	556840-3918	Helsingborg	18 420 302	25	340	–
Fastighets AB Tornet	559008-2912	Göteborg	500	50	38	–
Trenum AB	556978-8291	Göteborg	500	50	767	244
Norra Backaplan Bostads AB	556743-0276	Göteborg	33 333	33	161	–
Sjaelsö Management ApS	35394923	Köpenhamn	392	49	72	–
SHH Bostad AB	559007-1824	Stockholm	808 088	20	105	100
Serena Properties AB	559023-2707	Stockholm	2 799 998	56	363	268
Rosengård Fastighets AB	559085-4708	Malmö	25 000	25	115	73
Sinoma Fastighets AB	559161-0836	Stockholm	245	49	434	434
Summa					6 219	1 880

Intressebolagens rapport över totalresultat

Mkr	Totalt (100 %)		Balders ägarandel	
	2019	2018	2019	2018
Hysesintäkter	1 864	1 535	816	662
Fastighetskostnader	–442	–381	–173	–147
Driftsöverskott	1 422	1 154	643	515
Värdeförändringar	679	905	297	407
Förvaltnings- och administrationskostnader	–145	–123	–64	–52
Övriga rörelseintäkter ¹⁾	860	763	385	339
Rörelseresultat	2 816	2 699	1 262	1 209
Räntenetto	–385	–323	–175	–144
Resultat före skatt	2 431	2 376	1 087	1 065
Avgår innehav utan bestämmande inflytande	–4	–4	–2	–0
Skatt	–488	–410	–209	–184
Årets resultat	1 940	1 961	876	881
– varav Förvaltningsresultat	1 749	1 467	787	658

1) Merparten avser Collector AB. Varav förvaltningsresultat från Collector uppgår till 341 Mkr (318).

Intressebolagens rapport över finansiell ställning

Mkr	Totalt (100 %)		Balders ägarandel	
	2019	2018	2019	2018
Tillgångar	38 541	33 750	17 016	16 344
Eget kapital	18 299	16 136	8 236	6 219
Skulder	20 242	17 615	8 780	10 125

Not 15 Andra långfristiga fordringar



REDOVISNINGSPRINCIP

Andra långfristiga fordringar redovisas enligt de principer som beskrivs i not 21 avseende finansiella tillgångar värderade till upplupet anskaffningsvärde.

Mkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2019	2018	2019	2018
Forordningar på koncernens intressebolag	1 392	1 058	1 189	903
Övriga långfristiga fordringar	56	235	1	1
Summa	1 448	1 293	1 190	904

Not 16 Exploateringsfastigheter



REDOVISNINGSPRINCIP

En exploateringsfastighet är en fastighet som innehas för förädling med avsikt att avyttras. Redovisning av dessa fastigheter sker löpande till anskaffningsvärde på raden "Exploateringsfastigheter" bland omsättningstillgångar i balansräkningen och värderas till det lägsta av anskaffningsvärde och nettoförsäljningsvärde. Resultatet redovisas när fastigheten färdigställts, sålts och lämnats över till köparen.

Utöver förvaltningsfastigheter innehar Balder exploateringsfastigheter till ett värde av 2 344 Mkr (1 598).

Balder har per den 31 december exploateringsprojekt uppgående till 2,3 Mdkr. Projekt med pågående byggnation ingår med 1,1 Mdkr och projekt där byggnation ej har påbörjats uppgår till 1,2 Mdkr. Byggnationerna som pågår har en beräknad total investering om 2,3 Mdkr, vilket innebär att 1,2 Mdkr återstår att investera. Merparten av de pågående byggnationerna avser bostadsrättsprojekt och omfattar i huvudsak ca 700 bostadsrättslägenheter i Sverige.

Som ett resultat av Balders satsning på exploateringsprojekt redovisades under året ett försäljningsresultat för första gången avseende projektverksamheten. Förtätningsprojektet Sjöstjärnans (Rud 8:15) bostadsrättslägenheter i Göteborg har resultatavräknats. Anskaffningskostnaden för projektet uppgick till –292 Mkr och resultatet från försäljningen uppgick till 95 Mkr.

Mkr	Koncernen	
	2019	2018
Redovisat värde vid årets början	1 598	–
Omklassificering till/från förvaltningsfastigheter	–528	1 598
Upparbetade projektkostnader	1 566	–
Försäljning	–292	–
Bokfört värde exploateringsfastigheter	2 344	1 598

Not 17 Kundfordringar



REDOVISNINGSPRINCIP

Kundfordringar redovisas enligt de principer som beskrivs i not 21 avseende finansiella tillgångar värderade till upplupet anskaffningsvärde.

Kundfordringar redovisas och värderas till det belopp som förväntas inflyta med avdrag för kreditförlustreservering. Resultatet för 2019 har påverkats med –12 Mkr (8) 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	2019	2018
–30 dagar	216	169
31–60 dagar	20	12
61–90 dagar	4	1
91 dagar–	51	34
Summa	291	217
Kreditförlustreservering	–51	–34
Kundfordringar netto	241	183

Kreditförlustreservering

Koncernen, Mkr	2019	2018
Ingående balans	–34	–46
Omräkning till följd av IFRS 9	–	–16
Omklassificeringar	–8	–
Årets konstaterade kundförluster	3	20
Årets förändring kreditförlustreservering	–12	8
Utgående balans	–51	–34

Not 18 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Mkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2019	2018	2019	2018
Försäkringar	4	3	–	–
Ränteintäkter	2	2	–	–
Räntekostnader	113	113	107	113
Hysesintäkter	11	63	–	–
Fastighetskostnader	303	97	–	–
Övriga finansiella intäkter	29	30	29	30
Övriga poster	15	15	0	12
Summa	478	324	137	155

Not 19 Finansiella placeringar



REDOVISNINGSPRINCIP

Finansiella placeringar redovisas enligt de principer som beskrivs i not 21 avseende finansiella tillgångar värderade till verkligt värde via resultaträkningen.

Mkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2019	2018	2019	2018
Värdepapper				
Aktier och obligationer	1 523	770	1 051	770
Summa	1 523	770	1 051	770

Not 20 Eget kapital

Aktiekapital

Per den 31 december 2019 omfattade det registrerade aktiekapitalet 180 000 000 aktier, 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. Innehavare av aktier är berättigade till utdelning som fastställs efter hand. Aktieinnehavet berättigar till rösträtt vid bolagsstämman.

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 54,74 %.

Utdelning

Styrelsen föreslår årsstämman att ingen (–) aktieutdelning lämnas för verksamhetsåret 2019.

Vinstdisposition

Styrelsen har föreslagit att till stämmans förfogande stående vinstmedel om 12 072 886 060 kr skall disponeras enligt följande; att i ny räkning överföra 12 072 886 060 kr.

Forts. **Not 20** Eget kapital**Aktiekapitalets utveckling**

Dag	Månad	År	Händelse	Förändring antal aktier	Totalt antal aktier	Totalt antal utestående aktier	Kvotvärde per aktie, kr	Förändring aktie- kapital, kr	Totalt aktie- kapital, kr
27	juni	2005	Starttidpunkt		75 386 104	75 386 104	1,00		75 386 104
18	augusti	2005	Apportemission	2 000 002	77 386 106	77 386 106	1,00	2 000 002	77 386 106
18	augusti	2005	Nedsättning av aktiekapitalet genom minskning av nominellt belopp	–	77 386 106	77 386 106	0,01	–76 612 245	773 861
18	augusti	2005	Apportemission	1 287 731 380	1 365 117 486	1 365 117 486	0,01	12 877 314	13 651 175
18	augusti	2005	Kvittningsemission	18 846 514	1 383 964 000	1 383 964 000	0,01	188 465	13 839 640
18	augusti	2005	Sammanläggning av nominellt belopp till 1 krona	–1 370 124 360	13 839 640	13 839 640	1,00	–	13 839 640
27	januari	2006	Apportemission	1 000 000	14 839 640	14 839 640	1,00	1 000 000	14 839 640
9	oktober	2006	Apportemission	1 380 000	16 219 640	16 219 640	1,00	1 380 000	16 219 640
		2008	Återköp egna aktier	–476 600	16 219 640	15 743 040	1,00	–	16 219 640
28	augusti	2009	Apportemission	9 171 502	25 391 142	24 914 542	1,00	9 171 502	25 391 142
4	juni	2010	Fondemission	76 173 426	101 564 568	99 658 168	1,00	–	101 564 568
1	februari	2011	Nyemission	6 700 000	108 264 568	106 358 168	1,00	6 700 000	108 264 568
20	maj	2011	Fondemission	54 132 284	162 396 852	159 537 252	1,00	–	162 396 852
16	juni	2011	Riktad nyemission preferensaktie	4 000 000	166 396 852	163 537 252	1,00	4 000 000	166 396 852
31	januari	2012	Kvittningsemission preferensaktie	1 000 000	167 396 852	164 537 252	1,00	1 000 000	167 396 852
11	oktober	2012	Kvittningsemission preferensaktie	1 000 000	168 396 852	165 537 252	1,00	1 000 000	168 396 852
24	maj	2013	Riktad nyemission preferensaktie	500 000	168 896 852	166 037 252	1,00	500 000	168 896 852
22	oktober	2013	Riktad nyemission preferensaktie	3 500 000	172 396 852	169 537 252	1,00	3 500 000	172 396 852
19	mars	2014	Avyttring återköpta aktier	2 859 600	172 396 852	172 396 852	1,00	–	172 396 852
18	december	2015	Riktad nyemission stamaktie	10 000 000	182 396 852	182 396 852	1,00	10 000 000	182 396 852
23	september	2016	Riktad nyemission stamaktie	3 000 633	185 397 485	185 397 485	1,00	3 000 633	185 397 485
16	december	2016	Kvittningsemission	4 602 515	190 000 000	190 000 000	1,00	4 602 515	190 000 000
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	2019			180 000 000	180 000 000	1,00		180 000 000

Not 21 Finansiell riskhantering**REDOVISNINGSPRINCIP****Finansiella instrument**

Finansiella instrument värderas och redovisas i koncernen i enlighet med reglerna i IFRS 9. Finansiella instrument som redovisas i koncernens rapport över finansiell ställning inkluderar på tillgångssidan likvida medel, finansiella placeringar, kundfordringar, andra långfristiga fordringar (fordringar hos intressebolag) samt derivat med positivt värde. Bland skulder återfinns leverantörsskulder, låneskulder samt derivat med negativt värde.

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

En finansiell tillgång tas bort från koncernens rapport över finansiell ställning när rättigheterna i avtalet 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 IFRS 9; upplupet anskaffningsvärde, verkligt värde via övrigt totalresultat och verkligt värde via resultaträkningen. Klassificeringen baseras på karaktären av tillgångens kassaflöden och på den affärsmodell tillgången omfattas av.

Finansiella tillgångar värderade till upplupet anskaffningsvärde

Räntebärande tillgångar (skuldinstrument) som innehas med syftet att inkasera avtalsenliga kassaflöden och där dessa kassaflöden endast består av kapitalbelopp och ränta värderas till upplupet anskaffningsvärde. Det redovisade värdet av dessa tillgångar justeras med eventuella förväntade kreditförluster som redovisats (se stycket om Nedskrivningsprövning för finansiella tillgångar). Ränteutgifter från dessa finansiella tillgångar redovisas med effektivräntemetoden och redovisas som finansiella intäkter. Koncernens finansiella tillgångar som värderas till upplupet anskaffningsvärde utgörs av andra långfristiga fordringar (huvudsakligen fordringar hos intressebolag), kundfordringar, och likvida medel.

*Fort. **Not 21** Finansiell riskhantering***Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde via resultaträkningen**

Investeringar i skuldinstrument som inte kvalificerar att redovisas varken till upplupet anskaffningsvärde eller till verkligt värde via övrigt totalresultat värderas till verkligt värde via resultaträkningen. Även egetkapitalinstrument som innehas för handel, egetkapitalinstrument där koncernen valt att inte redovisa verkligt värdeförändringar via övrigt totalresultat och derivat som inte kvalificerar för s.k. säkringsredovisning ingår i denna kategori. En vinst eller förlust på en finansiell tillgång (skuldinstrument) som redovisas till verkligt värde via resultaträkningen och som inte ingår i ett säkringsförhållande redovisas netto i resultaträkningen i den period vinsten eller förlusten uppkommer. I denna kategori ingår koncernens derivat med positivt verkligt värde samt koncernens finansiella placeringar.

Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde via övrigt totalresultat

Denna kategori innefattar egetkapitalinstrument som inte innehas för handel och för vilka koncernen, vid första redovisningstillfället, tagit ett oåterkalleligt beslut att redovisa innehavet till verkligt värde via övrigt totalresultat. Värdeförändringarna på dessa placeringar redovisas löpande i övrigt totalresultat. Vid en avyttring omförs inte ackumulerad vinst eller förlust till resultaträkningen. I denna kategori redovisas innehav i onoterade aktier vilka ingår i posten andra långfristiga fordringar.

Finansiella skulder värderade till verkligt värde via resultaträkningen

Finansiella skulder värderade till verkligt värde via resultaträkningen utgörs av derivat med negativa verkliga värden som inte ingår i s.k. säkringsredovisning. Finansiella skulder värderade till verkligt värde via resultaträkningen redovisas även i efterföljande perioder till verkligt värde och värdeförändringen redovisas i årets resultat.

Skulder i denna kategori klassificeras som kortfristiga skulder om de förfaller inom 12 månader från balansdagen. Om de förfaller senare än 12 månader från balansdagen klassificeras de som långfristiga skulder.

Finansiella skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde

Koncernens övriga finansiella skulder klassificeras som värderade till upplupet anskaffningsvärde med tillämpning av effektivräntemetoden. Finansiella skulder till upplupet anskaffningsvärde består av räntebärande skulder (lång- och kortfristiga), övriga långfristiga skulder och leverantörsskulder. Upplåning redovisas inledningsvis till verkligt värde, netto efter transaktions-

kostnader. Upplåning redovisas därefter till upplupet anskaffningsvärde och eventuell skillnad mellan erhållet belopp (netto efter transaktionskostnader) och återbetalningsbeloppet redovisas i rapporten över totalresultat fördelat över låneperioden, med tillämpning av effektivräntemetoden. Upplåning klassificeras som kortfristig i balansräkningen om företaget inte har en ovillkorad rättighet att senarelägga skuldens reglering i minst tolv månader efter rapportperioden. Låmnade utdelningar redovisas, i förekommande fall, som skuld efter det att bolagsstämman godkänt utdelningen. Leverantörsskulder och andra rörelseskulder har kort förväntad löptid och värderas utan diskontering till nominella belopp.

Derivatinstrument

Derivat redovisas i balansräkningen på affärsdagen och värderas till verkligt värde både initialt och vid efterföljande omvärderingar vid varje rapportperiod. Balder innehar dels derivat som säkrar viss risk hänförlig till kassaflödet (valutaswappar och ränteswappar), dels derivat som säkrar investering i en utländsk verksamhet (nettoinvesteringssäkring). Derivat hänförliga till nettoinvestering i utlandsverksamheter, valutaswappar och vissa ränteswappar har identifierats som säkringsinstrument och bedöms uppfylla kraven för säkringsredovisning i IFRS 9. För utförligare beskrivningar av säkringsredovisning, se efterföljande stycke. Alla övriga derivatinstrument bedöms inte uppfylla kriterierna för säkringsredovisning i IFRS 9. Derivat är också avtalsvillkor som är inbäddade i andra avtal. Inbäddade derivat särredovisas om de inte är nära relaterade till värddkontraktet. För tillfället har inga inbäddade derivat identifierats. Värdeförändringar på derivatinstrument som identifierats som säkringsinstrument redovisas i övrigt totalresultat medan värdeförändringar på övriga derivatinstrument redovisas enligt tillämplig kategori ovan.

Säkring av rörliga räntor på lån

En viss del av koncernens ränteswappar har identifierats som säkringsinstrument och bedöms uppfylla kraven på säkringsredovisning. Ränteswappen säkrar lån med rörlig ränta genom att byta rörlig mot fast ränta. Den effektiva delen av förändringar i verkligt värde på dessa ränteswappar redovisas via övrigt totalresultat i reserver i eget kapital. Ineffektiv del av värdeförändringen redovisas omedelbart i årets resultat och inkluderas i posten Värdeförändringar derivat. Belopp som ackumulerats i säkringsreserven i eget kapital omklassificeras till årets resultat i de perioder då den säkrade posten påverkar resultatet.

Säkring av nettoinvesteringar i utlandsverksamheter

Koncernen säkrar en betydande del av nettoinvesteringarna i utlandsverksamheter genom lån i samma valuta som utlandsverksamheten och genom valutaswappar. Koncernen bedömer att kriterierna för säkringsredovisning i IFRS 9 uppfylls för nettoinvesteringar i utlandsverksamheter. 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

Koncernen bedömer vid varje rapporttillfälle de framtida förväntade kreditförluster som är kopplade till tillgångar redovisade till upplupet anskaffningsvärde baserat på framåtriktad information. Koncernens finansiella tillgångar för vilka förväntade kreditförluster bedöms utgörs i allt väsentligt av kundfordringar (hyresfordringar) och andra långfristiga fordringar (huvudsakligen fordringar på intresseföretag). Koncernen väljer reserveringsmetod baserat på om det skett en väsentlig ökning i kreditrisk eller inte. Koncernen redovisar en kreditförlustreservering för sådana förväntade kreditförluster vid varje rapporteringsdatum. För koncernens finansiella tillgångar (i allt väsentligt kundfordringar och fordringar hos intresseföretag) tillämpar koncernen den förenklade ansatsen för kreditreservering, det vill säga, reserveringen kommer att motsvara den förväntade förlusten över hela kundfordringens livslängd. För att mäta de förväntade kreditförlusterna har kundfordringar grupperats baserat på fördelade kreditriskegenskaper och förfallna dagar. Koncernen använder sig utav framåtblickande variabler för förväntade kreditförluster.

*Forts. **Not 21** Finansiell riskhantering*

Balder är finansierat med eget kapital och skulder, där majoriteten av skulderna utgörs av räntebärande skulder. Andelen eget kapital påverkas av vald finansiell risknivå som i sin tur påverkas av långivarens krav på eget kapital för att erbjuda marknadsmässig finansiering. Balders långsiktiga mål för kapitalstrukturen är att soliditeten över tid ska vara lägst 40 %, att räntetäckningsgraden inte bör understiga 2 gånger samt att belåningsgraden inte bör överstiga 50 %.

Finanspolicy

Koncernen är genom sin verksamhet exponerad för sex olika slags finansiella risker. Med finansiella risker avses ränterisk, likviditetsrisk, refinansieringsrisk, prisrisk, kreditrisk och valutarisk. Finanspolicy:n anger riktlinjer och regler för hur finansverksamheten skall bedrivas samt fastställer ansvarsfördelning och administrativa regler. Avsteg från koncernens finanspolicy kräver styrelsens godkännande. Ansvar för koncernens finansiella transaktioner och risker hanteras centralt av moderbolagets finansavdelning. Den finansiella riskhanteringen sker på portföljnivå. Finansiella transaktioner skall genomföras utifrån en bedömning av koncernens samlade behov av likviditet, finansiering och ränterisk. Soliditeten ska över tid inte understiga 40 %.

Mål i finanspolicy:n:

- soliditeten bör över tid överstiga 40 %,
- räntetäckningsgraden bör inte understiga 2 gånger,
- belåningsgraden bör inte över tid överstiga 50 %,
- säkerställa kort- och långfristig kapitalförsörjning,
- uppnå en långsiktig stabil kapitalstruktur.

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

Balder har åtaganden mot sina finansörer i form av finansiella nyckeltal, så kallade covenant. Per årsskiftet hade Balder finansieringsåtaganden om räntetäckningsgrad om 1,8 ggr, säkerställda skulder/totala tillgångar om 45 % och belåningsgrad om 65 %. Samtliga covenant var uppfyllda per årsskiftet. SATO har också covenant i sina låneavtal och samtliga var uppfyllda per årsskiftet.

Löptidsanalys finansiella skulder

Tabellerna visar kassaflödet per år avseende finansiella skulder vid antagande om nuvarande storlek på koncernen. Kassaflödet avser räntekostnader, amortering, leverantörsskulder och reglering av övriga finansiella skulder. Finansnettot har beräknats utifrån koncernens genomsnittliga ränta med avdrag för ränteintäkter. Refinansiering sker löpande, varför inga räntekostnader har angetts för längre tid än 10 år.

Löptidsanalys finansiella skulder**Koncernen 2019-12-31**

Mkr	Inom ett år	1–2 år	2–3 år	3–4 år	4–5 år	>5 år	Totalt
Förfallostruktur lån	11 806	8 041	8 587	8 080	10 664	34 064	81 242
Räntekostnader ¹⁾	1 265	1 262	1 259	1 256	1 253	6 221	12 518
Leverantörsskulder	660	–	–	–	–	–	660
Leasingskuld (hyra av lokal)	13	13	13	10	10	30	89
Övriga skulder	605	–	–	–	–	–	605
Summa	14 350	9 316	9 859	9 346	11 928	40 315	95 114

För odiskonterade kassaflöden hänförliga till tomträtter se not 8, Leasing.

Koncernen 2018-12-31

Mkr	Inom ett år	1–2 år	2–3 år	3–4 år	4–5 år	>5 år	Totalt
Förfallostruktur lån	9 450	10 715	6 766	7 458	7 336	25 481	67 205
Räntekostnader ¹⁾	1 124	1 121	1 119	1 116	1 114	5 531	11 125
Leverantörsskulder	488	–	–	–	–	–	488
Övriga skulder	725	–	–	–	–	–	725
Summa	11 787	11 836	7 885	8 574	8 450	31 012	79 543

Moderbolaget 2019-12-31

Mkr	Inom ett år	1–2 år	2–3 år	3–4 år	4–5 år	>5 år	Totalt
Förfallostruktur lån	4 414	2 624	7 667	5 546	4 576	19 035	43 862
Räntekostnader ¹⁾	667	666	666	665	665	3 319	6 648
Leverantörsskulder	19	–	–	–	–	–	19
Övriga skulder	96	–	–	–	–	–	96
Summa	5 195	3 291	8 333	6 212	5 241	22 354	50 625

Moderbolaget 2018-12-31

Mkr	Inom ett år	1–2 år	2–3 år	3–4 år	4–5 år	>5 år	Totalt
Förfallostruktur lån	4 616	3 867	1 754	6 588	4 964	11 486	33 275
Räntekostnader ¹⁾	557	556	555	555	554	2 758	5 535
Leverantörsskulder	18	–	–	–	–	–	18
Övriga skulder	153	–	–	–	–	–	153
Summa	5 344	4 423	2 310	7 142	5 518	14 244	38 980

1) Avser räntekostnader under perioden 0–10 år.

Forts. **Not 21** Finansiell riskhantering

Känslighetsanalys

Faktor	Förändring	Resultateffekt före skatt, Mkr
Hyesintäkter	+/- 1 %	+/- 80
Ekonomisk uthyrningsgrad	+/- 1 procentenhet	+/- 83
Räntenivå för räntebärande skulder	+ 1 procentenhet	- 329
Fastighetskostnader	+/- 1 %	-/+ 21
Värdeförändringar fastigheter	+/- 5 %	+/- 7 070

		Utfall		
Finansiella mål		Mål	2019	2018
Soliditet, %	lägst	40,0	38,6	38,7
Belåningsgrad, %	högst	50,0	48,2	49,9
Räntetäckningsgrad, ggr	lägst	2,0	5,2	4,6

Mycketal inklusive noterade intressebolag till marknadsvärde.

Förfallostruktur räntederivat¹⁾

År	Nominellt belopp, Mkr	Ränta, %
2020	1 077	1,93
2021	2 724	2,25
2022	659	2,01
2023	1 070	1,43
2024	658	1,29
2025	2 491	1,20
2026	3 191	1,51
2027	1 157	0,15
2029	2 209	0,84
2037	1 500	2,00
Totalt	16 735	1,48

1) Avser räntederivat där fast ränta betalas.



RISKER

Kapitalrisk

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

Likviditetsrisk

Med likviditetsrisk avses risken att sakna tillräckligt med likvida medel för att kunna fullfölja företagets betalningsåtaganden avseende rörelsekostnader, räntor och amorteringar. Enligt finanspolicyn skall det alltid finnas tillräckligt med kontanta medel och garanterade krediter för att täcka det löpande likviditetsbehovet. Styrelsen kan oaktat långsiktigt mål besluta om tillfälligt ökad likviditet till exempel vid ökad beredskap för större affärer. Per bokslutsdagen uppgick Balders likvida medel, finansiella placeringar och outnyttjade checkkrediter till 3 252 Mkr (1 678). Balders Finanspolicy, som uppdateras minst en gång per år, anger riktlinjer och regler för hur upplåningen ska ske. Övergripande målsättning för finansförvaltningen är att upplåningen ska säkerställa bolagets kort- och långfristiga kapitalförsörjning, anpassa den finansiella strategin och hanteringen av finansiella risker efter bolagets verksamhet så att en långsiktig stabil kapitalstruktur uppnås och bibehålls samt att uppnå bästa möjliga finansnetto inom givna riskramar.

Refinansieringsrisk

Med refinansieringsrisk avses risken att Balder inte kan återfinansiera sig i framtiden eller endast till kraftigt ökade kostnader. Balder hade per årsskiftet kreditfaciliteter om 8 673 Mkr (8 470) varav 8 673 (8 470) 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 2 år och inte mer än 35 % av lånen bör förfalla under ett enskilt år.

Ränterisk

Med ränterisk avses risken för fluktuationer i kassaflöde och resultat till följd av förändringar i räntenivåer. Den faktor som främst påverkar ränterisken är räntebindningstiden. Lång räntebindningstid innebär en förutsägbarhet i kassaflödet men det innebär oftast också högre räntekostnader. Hanteringen av koncernens ränteexponering är centraliserad, vilket innebär att den centrala finansfunktionen ansvarar för att identifiera och hantera denna exponering. Ränterisken skall hanteras med risksäkringsinstrument som ränteswappar, räntetack och räntegolv. Som övergripande nyckeltal används räntetäcknings-

grad. 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 räntebindning utifrån koncernens totala låneportfölj. Räntederivattransaktioner genomförs vid behov för att uppnå önskad ränterisk i den totala upplåningen.

Balder har i huvudsak använt sig av swappar för att hantera ränterisken, vilka förfaller mellan 2020 och 2037. Per årsskiftet var ca 21 % av lånen säkrade med ränteswappar och för 9 % tillämpas säkringsredovisning. I takt med att marknadsräntan förändras uppstår ett teoretiskt över- eller undervärde, som inte är kassaflödespåverkande, på de finansiella instrumenten. Derivaten redovisas löpande till verkligt värde i balansräkningen och värdeförändringar redovisas i resultaträkningen. Derivaten värderas utifrån noterade priser på marknaden. Värdeförändringarna uppgick under 2019 till -180 Mkr (-34). Per årsskiftet uppgick det verkliga värdet på räntederivaten till -1 113 Mkr (-865). Det verkliga värdet för finansiella instrument baseras på förmedlade kreditinstituts värderingar. Rimligheten i värderingen har prövats genom att låta annat kreditinstitut värdera liknande instrument på balansdagen, se känslighetsanalysen.

SATOs räntederivat uppfyller kraven på säkringsredovisning, då löptiden på derivaten är matchade med underliggande finansiering. Det innebär att värdeförändringen av derivaten redovisas i övrigt totalresultat. De räntederivat (ränteswappar) som ingås av SATO har samma kritiska villkor som det säkrade föremålet. Kritiska villkor kan vara referensränta, ränteomsättningsdagar, betaldagar, förfallodag och nominellt belopp. Ineffektivitet i ränteswappar kan uppstå på grund av skillnader i kritiska villkor mellan ränteswappen och lånet. Det fanns ingen ineffektivitet hänförlig till SATOs ränteswappar under 2019.

Valutarisk

Balder äger fastigheter via dotterbolag i Danmark, Norge, Finland, Tyskland och Storbritannien och genom SATO i St Petersburg. Bolagen har huvudsakligen intäkter och kostnader i lokal valuta. Koncernen påverkas av valutakursfluktuationer vid omräkning av de utländska dotterbolagens tillgångar och skulder till moderbolagets valuta. Koncernen är via nettoinvesteringar i utlandet exponerad mot EUR, DKK, GBP och NOK.

Omräkningsexponering

När dotterbolagens rapporter över finansiell ställning i lokal valuta omräknas till svenska kronor uppstår en omräkningsdifferens, som beror på att inneva-

Forts. **Not 21** Finansiell riskhantering

rande år omräknas till en annan bokslutskurs än föregående år och att totalresultaträkningen omräknas till genomsnittskursen under året medan rapporten över finansiell ställning omräknas till kursen per den 31 december. Omräkningsdifferensen förs till övrigt totalresultat och balanseras i reserver i eget kapital. Omräkningsexponeringen utgörs av den risk som omräkningsdifferensen representerar i form av påverkan på övrigt totalresultat och eget kapital. 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. Balder har totalt emitterat 2 350 MEUR på den europeiska obligationsmarknaden vilket bidrar till att minska valutaexponeringen av koncernens nettotillgångar i EUR och DKK. Per årsskiftet fanns även valutaswappar om 0 MDKK (400) och –348 MEUR (152), det verkliga värdet på dessa uppgick till –97 Mkr (–100).

Tillgångarna och skulderna i EUR och DKK ses sammantaget i och med att kursen för DKK är låst mot EUR. Omräkningsdifferenserna hanteras framförallt genom att upplåningen fördelats på olika valutor utifrån nettotillgångarna i respektive valuta. Lån som tas upp i samma valuta som det finns nettotillgångar i koncernen, minskar dessa nettotillgångar och därmed minskar omräkningsexponeringen. Dessa säkringar av nettoinvesteringar i utlandsverksamheter 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 omräkningsdifferens som framkommer vid konsolideringen av de utländska dotterbolagen. I koncernen har redovisade valutakursdifferenser om netto –226 Mkr (–804) avseende skulder i utländsk valuta omförs till övrigt totalresultat såsom säkring av nettoinvesteringarna i utlandsverksamheter. Det fanns ingen ineffektivitet som ska redovisas från säkringar av nettoinvestering i utlandsverksamhet. De lån som säkrar nettoinvesteringar i utlandsverksamheter är i EUR och DKK, eftersom dessa utländska valutor har störst påverkan på rapporten över finansiell ställning. Av koncernens totala nettoinvesteringar i utlandsverksamheter har 100 % säkrats.

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

Prisrisk

Balders intäkter påverkas av fastigheternas uthyrningsgrad, nivån på marknads-mässiga hyror samt kundernas betalningsförmåga. En förändring av hyresnivån med +/- 1 % eller den ekonomiska uthyrningsgraden med +/- 1 procentenhet påverkar resultat före skatt med +/- 80 Mkr respektive +/- 83 Mkr.

Kreditrisk**Kundfordringar**

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

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

I syfte att följa kundernas kreditvärdighetsutveckling sker en löpande kreditbevakning.

Finansiell verksamhet

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

Upplåning, förfallostruktur och räntor

Vid årets utgång hade Balder bindande låneavtal om sammanlagt 81 242 Mkr (67 205). Lån är upptagna i svenska kronor, danska kronor, norska kronor, brittiska pund och euro. Vid årets utgång uppgick lånen i danska kronor till 5 050 MDKK, lånen i norska kronor till 483 MNOK, lånen i brittiska pund till 50 MGBP och lånen i euro till 4 597 MEUR. Den enskilt största finansieringskällan är obligationer i euro emitterade på den europeiska obligationsmarknaden. Utestående certifikatvolym var per den 31 december 3 836 Mkr (3 872), certifikatprogrammet omfattar totalt 6 173 Mkr (6 110). Netto räntebärande skulder efter avdrag för likvida medel och finansiella placeringar om 2 902 Mkr (1 328) uppgick till 76 514 Mkr (64 079).

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, inklusive Hybridkapital.

Som kortfristiga räntebärande skulder redovisas de räntebärande skulder som formellt sett förfaller inom ett år samt ett års avtalad amortering.

I vissa fall kompletteras säkerheten med covenant. Balder uppfyller alla covenant. Kreditavtalen innehåller sedvanliga uppsägningsvillkor.

Den genomsnittliga kreditbindningstiden på låneavtalen uppgick per den 31 december 2019 till 5,8 år (5,6). Förfallostrukturen för låneavtalen, som framgår av löptidsanalysen, visar när i tiden låneavtalen förfaller till omförhandling eller återbetalning. Den genomsnittliga effektiva räntan per bokslutsdagen uppgick till 1,5 % (1,7) inklusive effekten av upplupen ränta från Balders räntederivat. Den genomsnittliga räntebindningstiden vid samma datum uppgick till 3,1 år (3,1). Andelen lån med ränteförfall under kommande treårsperiod uppgick till 57 % (61).

FINANSIELL INFORMATION | NOTER

Forts. **Not 21** Finansiell riskhantering

Redovisat och verkligt värde på finansiella instrument	Tillgångar och skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde	Tillgångar och skulder vär- derade till verkligt värde via resultaträkningen	Verkligt värde via övrigt totalresultat	Totalt redovisat värde	Verkligt värdehierarkin		
					Totalt verkligt värde 2019		
					Nivå 1	Nivå 2	Nivå 3
Koncernen, Mkr	2019	2019	2019	2019			
Andra långfristiga fordringar	1 436	–	12 ²⁾	1 448	–	1 448	–
Kundfordringar	241	–	–	241	–	241	–
Finansiella placeringar	–	1 523	–	1 523	1 523	–	–
Likvida medel	1 379	–	–	1 379	–	1 379	–
Summa fordringar	3 055	1 523	12	4 590	1 523	3 067	–
Långfristiga räntebärande skulder	69 436	–	–	69 436	33 924	36 166	–
Övriga långfristiga skulder	542	–	–	542	–	542	–
Derivat ¹⁾	–	626	584	1 210	–	1 210	–
Kortfristiga räntebärande skulder	11 806	–	–	11 806	1 054	10 763	–
Leverantörsskulder	660	–	–	660	–	660	–
Summa skulder	82 444	626	584	83 654	34 977	49 340	–
Koncernen, Mkr	Tillgångar och skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde	Tillgångar och skulder vär- derade till verkligt värde via resultaträkningen	Verkligt värde via övrigt totalresultat	Totalt redovisat värde	Verkligt värdehierarkin		
					Totalt verkligt värde 2018		
					Nivå 1	Nivå 2	Nivå 3
2018	2018	2018	2018	2018			
Andra långfristiga fordringar	1 274	–	19 ²⁾	1 293	–	1 293	–
Kundfordringar	183	–	–	183	–	183	–
Finansiella placeringar	–	770	–	770	770	–	–
Likvida medel	558	–	–	558	–	558	–
Summa fordringar	2 014	770	19	2 803	770	2 034	–
Långfristiga räntebärande skulder	57 716	–	–	57 716	31 845	25 215	–
Övriga långfristiga skulder	423	–	–	423	–	423	–
Derivat ¹⁾	–	446	519	965	–	965	–
Kortfristiga räntebärande skulder	9 489	–	–	9 489	1 037	8 452	–
Leverantörsskulder	488	–	–	488	–	488	–
Summa skulder	68 116	446	519	69 081	32 882	35 543	–

1) Derivat har netto-redovisats som skuld. I skulden ingår positiva värden i koncernen om 0 Mkr (1).

2) Inga värdeförändringar har redovisats under 2019 eller 2018.

Nivå 1 – värderas till verkligt värde utifrån noterade marknadsvärden på aktiv marknad för identiska tillgångar.

Nivå 2 – värderas till verkligt värde utifrån annan observerbar data för tillgångar och skulder än marknadsvärden enligt nivå 1.

Nivå 3 – värderas till verkligt värde utifrån data för tillgångar och skulder som inte baseras på observerbar marknadsdata.

Räntebindning

År	Redovisat värde, Mkr		Ränta, %	
	2019	2018	2019	2018
Inom ett år	35 789	29 809	0,9	0,9
1–2 år	4 493	5 513	2,4	2,0
2–3 år	6 279	5 866	1,4	2,5
3–4 år	4 712	5 787	3,0	1,5
4–5 år	4 285	4 648	1,6	3,0
>5 år	25 684	15 583	1,9	2,3
Summa	81 242	67 205	1,5	1,7
År	Andel, %		Verkligt värde, Mkr	
	2019	2018	2019	2018
Inom ett år	44	44	35 811	29 831
1–2 år	6	8	4 532	5 602
2–3 år	8	9	6 374	5 973
3–4 år	6	9	4 785	5 729
4–5 år	5	7	4 386	4 405
>5 år	32	23	26 018	15 009
Summa	100	100	81 906	66 549

FINANSIELL INFORMATION | NOTER

Forts. **Not 21** Finansiell riskhantering

Redovisat och verkligt värde på finansiella instrument	Tillgångar och skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde	Tillgångar och skulder värderade till verkligt värde via resultaträkningen	Verkligt värde via övrigt totalresultat	Totalt redovisat värde	Verkligt värdehierarkin		
					Totalt verkligt värde 2019		
Moderbolaget, Mkr	2019	2019	2019	2019	Nivå 1	Nivå 2	Nivå 3
Andra långfristiga fordringar	1 190	–	–	1 190	–	1 190	–
Fordringar på koncernbolag	52 646	–	–	52 646	–	52 646	–
Finansiella placeringar	–	1 051	–	1 051	1 051	–	–
Likvida medel	944	–	–	944	–	944	–
Summa fordringar	54 780	1 051	–	55 831	1 051	54 780	–
Långfristiga skulder till kreditinstitut	39 449	–	–	39 449	27 819	12 131	–
Derivat ¹⁾	–	626	–	626	–	626	–
Skulder till koncernbolag	10 966	–	–	10 966	–	10 966	–
Kortfristiga skulder till kreditinstitut	4 414	–	–	4 414	–	4 414	–
Leverantörsskulder	19	–	–	19	–	19	–
Summa skulder	54 847	626	–	55 473	27 819	28 155	–

Redovisat och verkligt värde på finansiella instrument	Tillgångar och skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde	Tillgångar och skulder värderade till verkligt värde via resultaträkningen	Verkligt värde via övrigt totalresultat	Totalt redovisat värde	Verkligt värdehierarkin		
					Totalt verkligt värde 2018		
Moderbolaget, Mkr	2018	2018	2018	2018	Nivå 1	Nivå 2	Nivå 3
Andra långfristiga fordringar	904	–	–	904	–	904	–
Fordringar på koncernbolag	38 337	–	–	38 337	–	38 337	–
Finansiella placeringar	–	770	–	770	770	–	–
Likvida medel	230	–	–	230	–	230	–
Summa fordringar	39 471	770	–	40 241	770	39 471	–
Långfristiga skulder till kreditinstitut	28 659	–	–	28 659	25 234	2 549	–
Övriga långfristiga skulder	108	–	–	108	–	108	–
Derivat ¹⁾	–	446	–	446	–	446	–
Skulder till koncernbolag	5 282	–	–	5 282	–	5 282	–
Kortfristiga skulder till kreditinstitut	4 616	–	–	4 616	–	4 616	–
Leverantörsskulder	18	–	–	18	–	18	–
Summa skulder	38 683	446	–	39 129	25 234	13 020	–

1) Derivat har nettoredovisats som skuld. I skulden ingår positiva värden i moderbolaget om – Mkr (1).

Nivå 1 – värderas till verkligt värde utifrån noterade marknadsvärden på aktiv marknad för identiska tillgångar.

Nivå 2 – värderas till verkligt värde utifrån annan observerbar data för tillgångar och skulder än marknadsvärden enligt nivå 1.

Nivå 3 – värderas till verkligt värde utifrån data för tillgångar och skulder som inte baseras på observerbar marknadsdata.

Not 22 Checkkredit

Mkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2019	2018	2019	2018
Beviljad kreditlimit	350	350	350	350
Utnyttjad del	–	–	–	–
Outnyttjad del	350	350	350	350

Not 23 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Mkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2019	2018	2019	2018
Personalkostnader	124	121	21	17
Räntekostnader	507	488	370	338
Förskottsbetalda hyror	1 090	1 034	–	–
Fastighetskostnader	329	278	–	–
Övriga poster	65	16	5	6
Summa	2 115	1 937	396	361

Not 24 Ställda säkerheter och eventualförpliktelser



REDOVISNINGSPRINCIP

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.

Moderbolaget – 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 stycke IFRS 9 som innebär en lättad jämfört med reglerna i IFRS 9 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.

Ställda säkerheter	Koncernen		Moderbolaget	
	2019	2018	2019	2018
Mkr				
Fastighetsinteckningar	27 755	25 646	–	–
Aktier i koncernbolag	8 976	7 854	–	–
Reverser	–	–	3 175	4 398
Summa	36 730	33 500	3 175	4 398

Eventualförpliktelser	Koncernen		Moderbolaget	
	2019	2018	2019	2018
Mkr				
Borgen för dotterbolag	–	–	15 532	13 089
Borgen för intressebolag	1 451	2 080	1 451	2 080
Övriga garantier ¹⁾	1 712	579	546	456
Summa	3 162	2 659	17 529	15 625

1) I takt med att projektportföljen växer och antal bostadsrättsprojekt i pågående produktion ökar, ökar även övriga garanti- och borgensåtaganden gentemot bostadsrättsföreningar, entreprenörer och kommuner.

Not 25 Kassaflödesanalys



REDOVISNINGSPRINCIP

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.

Likvida medel	Koncernen		Moderbolaget	
	2019	2018	2019	2018
Mkr				
Följande delkomponenter ingår i likvida medel:				
Kassa och bank	1 379	558	944	230
Summa enligt balansräkningen	1 379	558	944	230
Summa enligt kassaflödesanalysen	1 379	558	944	230

Avstämning av skulder hänförliga till finansieringsverksamheten

Koncernen, Mkr	2018-12-31	Ej kassaflödespåverkande förändringar			
		Kassaflöde	Valutakurs-differenser	Övriga ej kassaflödespåverkande poster	2019-12-31
Räntebärande skulder	67 205	13 641	458	–63	81 242
Leasingskulld (hyra av kontorslokaler)	–	–26	–	107	81
Summa skulder hänförliga till finansieringsverksamheten	67 205	13 616	458	44	81 324

Koncernen, Mkr	2017-12-31	Ej kassaflödespåverkande förändringar			
		Kassaflöde	Valutakurs-differenser	Övriga ej kassaflödespåverkande poster	2018-12-31
Räntebärande skulder	58 384	7 180	1 639	2	67 205
Summa skulder hänförliga till finansieringsverksamheten	58 384	7 180	1 639	2	67 205

Likvida medel

Koncernens likvida medel utgörs av kassa- och bankmedel. Likvida medel redovisas enligt de principer som beskrivs i not 21 avseende finansiella tillgångar värderade till upplupet anskaffningsvärde.

Betalda räntor och derivatkostnader

Mkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2019	2018	2019	2018
Erhållen ränta	176	110	137	36
Betald ränta	–1 456	–1 072	–644	–569
Betald derivatkostnad	–139	–137	–139	–137
Summa	–1 419	–1 099	–646	–670

Koncerninterna ränteintäkter och räntekostnader för 2019 samt 2018 är ej likviditetspåverkande.

Forts. **Not 25** Kassaflödesanalys

Avstämning av skulder hänförliga till finansieringsverksamheten		Ej kassaflödespåverkande förändringar			
		Kassaflöde	Valutakurs-differenser	Övriga ej kassaflödes-påverkande poster	
Moderbolaget, Mkr	2018-12-31				2019-12-31
Räntebärande skulder	33 275	10 398	190	–	43 862
Summa skulder hänförliga till finansieringsverksamheten	33 275	10 398	190	–	43 862

		Ej kassaflödespåverkande förändringar			
		Kassaflöde	Valutakurs-differenser	Övriga ej kassaflödes-påverkande poster	
Moderbolaget, Mkr	2017-12-31				2018-12-31
Räntebärande skulder	28 774	3 713	787	–	33 275
Summa skulder hänförliga till finansieringsverksamheten	28 774	3 713	787	–	33 275

Not 26 Andelar i koncernbolag



REDOVISNINGSPRINCIP

Aktier i dotterbolag redovisas i moderbolaget enligt anskaffningsvärdemetoden. Det bokförda värdet provas fortlöpande mot dotterbolagens koncernmässiga egna kapital. I de fall bokfört värde understiger dotterbolagens koncernmässiga värde sker nedskrivning som belastar resultaträkningen. I de fall en tidigare nedskrivning inte längre är motiverad sker återföring av denna.

Specifikation av moderbolagets direkta innehav av andelar i dotterbolag					Redovisat värde	
Dotterbolag	Organisationsnummer	Säte	Antal andelar	Andel, %	2019	2018
Balder Storstad AB	556676-4378	Göteborg	100 000	100	2 046	2 046
Balder Mellanstad AB	556514-4291	Göteborg	1 938 000	100	5 782	4 120
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	319	319
Balder Bilrum Fastighet AB	556730-4059	Göteborg	100 000	100	1 179	1 179
Balder Germany GmbH	194177B	Berlin	23 725	95	1	1
Summa					10 111	8 449

Balderkoncernen äger genom ovan nämnda dotterbolag 100 % i ytterligare 480 bolag (400) i Sverige, Danmark, Finland, Norge, Tyskland och Storbritannien vilka framgår av respektive dotterbolags årsredovisning. För bolag i SATO Oyj, se SATO Oyjs årsredovisning på sato.fi.

Not 27 Fordringar på/skulder till koncernbolag

Moderbolaget, Mkr	Fordringar		Skulder	
	2019	2018	2019	2018
Ingående balans	38 337	36 790	5 282	4 443
Förändring utlåning till dotterbolag	14 309	1 547	5 683	839
Utgående balans	52 646	38 337	10 966	5 282

Fastställd amorteringsplan saknas.

Not 28 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Collector AB (publ), där Fastighets AB Balder är huvudägare, har på en extra bolagsstämma den 17 februari 2020 beslutat om nyemission av stamaktier med företrädesrätt för aktieägarna, i syfte att stärka bolagets kapitalbas. Den totala emissionslikviden uppgår till ca 1 000 Mkr och Balder har förbundit sig att teckna sin andel av emissionen om ca 450 Mkr.

Utbrottet av det nya coronaviruset har fått en oerhört stark påverkan på samhället och världens börser den senaste tiden. Sverige och omvärlden har under en tid vidtagit ett antal åtgärder för att fördröja spridningen av viruset.

Balder påverkas naturligtvis också av den pågående oron men har en stark balansräkning, mycket god likviditet och en stabil kundstruktur i sex länder och där 60 % av våra hyresintäkter kommer från ca 40 000 bostäder. Hyresintäkterna från koncernens hotellverksamhet uppgick 2019 till ca 8 % av de totala hyresintäkterna.

Vår bedömning är att Balder har en stark bas att utgå ifrån men följer med största noggrannhet utvecklingen av coronaviruset och har kontinuerlig kontakt med såväl hyresgäster som finansiärer.

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

Not 29 Närstående



REDOVISNINGSPRINCIP

Med närstående avses både juridiska och fysiska personer enligt definitionen i IAS 24. Transaktioner med närstående ska i likhet med övriga transaktioner genomföras på affärsmässiga villkor. Vid transaktionerna ska även särskilt beaktas de riktlinjer som finns för intressekonflikter. Som närstående definieras:

- Samtliga bolag inom Balderkoncernen
- Styrelseledamöter och företagsledning
- Nära familjemedlemmar till styrelseledamöter eller företagsledning
- Bolag kontrollerade av styrelseledamöter eller företagsledning
- Aktieägare som kontrollerar mer än 10% av aktierna eller rösterna i bolaget

Närstående relationer

Koncernen

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

Moderbolaget

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

Sammanställning över närståendetransaktioner

Koncernen

Erik Selin Fastigheter AB har köpt fastighetsadministrativa tjänster av Balder för 3 Mkr (3). Balder har köpt tjänster från advokatfirman Glimstedt om 3 Mkr (2) där styrelseledamoten Anders Wennergren är partner. Under året har bygg-tjänster köpts från Tommy Byggare AB om 17 Mkr (–). Tjänsterna är prissatta på marknadsmässiga villkor.

Moderbolaget

Moderbolaget har utfört fastighetsadministrativa tjänster åt sina dotterbolag uppgående till 266 Mkr (218). Moderbolaget fungerar som internbank. Fordringar på dotterbolag uppgick per bokslutsdagen till 52 646 Mkr (38 337). Såväl de administrativa som finansiella tjänsterna är prissatta på marknadsmässiga villkor.

Intressebolag

Utöver ovanstående närståenderelationer äger Balderkoncernen intressebolag enligt not 14, Andelar i intressebolag/joint venture.

Under verksamhetsåret har intressebolagen köpt förvaltnings- och administrativa tjänster för sina koncerner av Balder uppgående till 70 Mkr (49). Därutöver köps tjänster från Collector AB (publ). Nettofordringar på intressebolag uppgick per bokslutsdagen till 1 392 Mkr (951). 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 65,8 % (65,8) 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 Uppgifter om moderbolaget

Fastighets AB Balder (publ) är ett svenskregistrerat aktiebolag med säte i Göteborg. Moderbolagets aktier är registrerade på Nasdaq Stockholm, Large Cap. Adressen till huvudkontoret är Box 53121, 400 15 Göteborg. Besöksadressen är Parkgatan 49.

Koncernredovisningen för år 2019 består av moderbolaget och dess dotterbolag, tillsammans benämnda koncernen.

FINANSIELL INFORMATION | UNDERTECKNANDE

Årsredovisningen och koncernredovisningen har godkänts för utfärdande av styrelsen och VD den 18 mars 2020. Koncernens och moderbolagets resultat- och balansräkning blir föremål för fastställelse på årsstämman den 11 maj 2020. Styrelsen avser att föreslå årsstämman att ingen aktieutdelning (–) lämnas för verksamhetsåret 2019.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med god redovisningssed i Sverige och koncernredovisningen har upprättats i enlighet med de internationella redovisningsstandards 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 18 mars 2020

Christina Rogestam
Styrelseordförande

Sten Dunér
Styrelseledamot

Fredrik Svensson
Styrelseledamot

Anders Wennergren
Styrelseledamot

Erik Selin
Styrelseledamot och VD

Vår revisionsbeskrivelse har lämnats den 19 mars 2020
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Bengt Kron
Auktoriserad revisor
Huvudansvarig revisor

Konstantin Belogorcev
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för Fastighets AB Balder (publ) för år 2019. Bolagets årsredovisning och koncernredovisning ingår på sidorna 41–86 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 2019 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 2019 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt International Financial Reporting Standards (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 revisionssed 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 sex länder och fastigheterna ägs av separata bolag som genom centraliserade ekonomifunktioner och enhetliga rutiner sammanställs i underkoncerner. Den finska underkoncernen SATO Oyj samt de danska och norska bolagen revideras av lokala revisions-team 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 Deloitte, Finland. Enligt god revisionssed åligger det koncernrevisorn att säkerställa att enhetsrevisorerna 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 Deloitte, 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 riskbedömning och väsentlighetsbedömning som enhetsrevisorn planerat för och också använt i sin revision. Vi har även besökt Deloitte, Finland, och gått igenom väsentliga revisionsmoment.

Utöver moderbolaget och koncernredovisningen revideras också de svenska bolagen av koncernrevisionsteamet.

Sammantaget innebär det att vi förvissat 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 misstag. 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 bedömde effekten av enskilda och sammantagna felaktigheter på de finansiella rapporterna som helhet.

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

Särskilt betydelsefulla områden

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

SÄRSKILT BETYDELSEFULLT OMRÅDE

Värdering av förvaltningsfastigheter

Vi hänvisar till Förvaltningsberättelsen, beskrivning av redovisningsprinciper i not 1 samt Förvaltningsfastigheter i not 12.

Förvaltningsfastigheterna redovisas till verkligt värde om 141 392 Mkr per 2019-12-31 och utgör en väsentlig del av Balderkoncernens balansräkning.

Verkligt värde på koncernens fastighetsbestånd baseras på interna beräkningar, huvudsakligen genom att tillämpa avkastningsmetoden. Fastigheter under uppförande och projektfastigheter för egen förvaltning värderas till marknadsvärde reducerat med bedömd entreprenadutgift samt projektrisk, vilket oftast sammanfaller med en värdering till anskaffningsvärde.

För att kvalitetssäkra de interna värderingarna har även externa värderingar och second opinions inhämtats för ca 56 % 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 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.

Redovisning av fastighetstransaktioner

Vi hänvisar till Förvaltningsberättelsen, beskrivning av redovisningsprinciper i not 1 samt Förvaltningsfastigheter i not 12.

Under året har det skett ett antal fastighetstransaktioner, förvärv om 8 439 Mkr, som till belopp och avtalsvillkor varit särskilt betydelsefulla att beakta i revisionen.

För varje väsentlig fastighetstransaktion har vi bedömt att den redovisningsmässiga hanteringen är i enlighet med Balders redovisningsprinciper och IFRS.

HUR VÅR REVISION BEAKTAR DET SÄRSKILT BETYDELSEFULLA OMRÅDET

Vi har låtit våra värderingsspecialister gå igenom och bedöma de värderingsmodeller som Balder tillämpar 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 matematiska beräkningar
- Bedömt indata genom stickprovsmässig uppföljning mot historiska utfall och jämfört med tillgänglig marknadsdata
- Stickprovsmässigt testat indata i beräkningsmodellerna mot information i fastighetssystemet
- Tagit del av de externa värderingarna och stickprovsmässigt jämfört 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 förvaltningsfastigheterna, 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 12.

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 transaktioner 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 1–40 respektive 106–123. 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 information 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 koncernredovisningen, 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 årsredovisning och koncernredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på misstag.

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 2019 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 ersättningsskyldighet 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 8 maj 2019 och har varit bolagets revisionsföretag sedan 2009.

Göteborg den 19 mars 2020
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Bengt Kron
Auktoriserad revisor
Huvudansvarig revisor

Konstantin Belogorcev
Auktoriserad revisor

Styrelsens ordförande har ordet



Christina Rogestam
Styrelsens ordförande

Balders styrelse ska, inom gällande lagar, regler och praxis, arbeta med bolagets långsiktiga utveckling. I detta arbete ingår bland annat att följa upp ledningens operativa verksamhet och försäkra sig om att det är ordning och reda i bolaget.

En återkommande diskussionspunkt är riskbedömning, där frågor som exempelvis konjunkturläget och ränteutvecklingens påverkan på bolaget analyseras. Andra frågor som diskuteras i styrelsen är utveckling av bolaget i form av tillgång till kompetens, och hur bolaget arbetar för att bidra till en socialt och miljömässigt hållbar samhällsutveckling.

Stärkt åtagande i hållbarhetsfrågor

Under året har Balder undertecknat Global Compact, som är FN:s principer för företag när det gäller frågor om mänskliga rättigheter, arbetsmiljö, anti-korruption och miljö. Detta ligger helt i linje med bolagets ambition att vara en långsiktigt ansvarsfull fastighetsägare.

Stort fokus läggs på att utveckla de områden där bolaget äger fastigheter. Detta har under året fortsatt exempelvis i Frölunda Park i Göteborg, där befintligt bestånd av hyresrätter har kompletterats med bostadsrätter, samtidigt som utemiljön har rustats upp och utvecklats. Resultatet blir ett mer blandat område med ökad service, trygghet, trivsel och gemenskap.

Balder engagerar sig också i olika projekt för att öka sysselsättningen i de egna områdena, exempelvis genom att erbjuda praktikplatser och sommarjobb till ungdomar.

Fokus på utveckling av affären

Denna typ av långsiktighet gynnar såväl Balder och bolagets hyresgäster som samhället i stort. Bolagets engagemang öppnar också upp för nya affärer och delaktighet i stora utvecklingsprojekt. Ett exempel från det gångna året är samarbetsavtalet kring utvecklingen av Kungens kurva i Stockholm, där en ny stadsdel med bostäder, skolor, handel och service ska byggas.

Entreprenörsanda är en grundsten i Balders verksamhet, vilket bland annat visar sig i form av ett stråk av sparsamhet. Som framgår av en not till den finansiella rapporten tar VD ut en lön under 1 Mkr per år, vilket är en mycket ovanlig nivå för en VD i ett börsbolag av Balders storlek. Även styrelsens arvoden är låga jämfört med andra bolag, sammantaget 560 000 kr, men ledamöterna har i gengäld, liksom övriga aktieägare, kunnat glädja sig åt aktiens mycket fina utveckling fram till årsskiftet 2019.

Stabil grund för fortsatt utveckling

Efter årets slut har utbrottet av det nya coronaviruset fått en väldigt stark påverkan på samhället och världens

börser. Det är idag omöjligt att säga när spridningen har nått sin kulmen eller när det är över.

Balder har en stabil finansiell grund att stå på, vilket borgar för en stabilitet även i denna osäkra tid inom såväl förvaltning som produktion av nya fastigheter och områden.

Den snabba tillväxten bolaget haft de senaste åren ställer dock ökade krav på Balder som arbetsgivare. En viktig utmaning framöver är att säkra det fortsatta behovet av kompetens och erfarenhet, där det både gäller att behålla befintliga medarbetare och rekrytera nya till bolaget.

Bolagsstyrningsrapport

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 Kodens och genom självreglering.

Koden bygger på principen följ eller förklara, vilket innebär att samtliga regler inte alltid behöver följas om motiv finns och förklaras. Några av Kodens principer är att skapa goda förutsättningar för utövande av en aktiv och ansvarstagande ägarroll och skapa en väl avvägd maktbalans mellan ägare, styrelse och verkställande ledning, vilket Balder ser som en naturlig del av principerna för verksamheten. Koden innebär även att viss information ska hållas tillgänglig på webbplatsen.

Svensk kod för bolagsstyrning förvaltas av Kollegiet för Svensk Bolagsstyrning och finns att tillgå på bolagsstyrning.se, där även den svenska modellen för

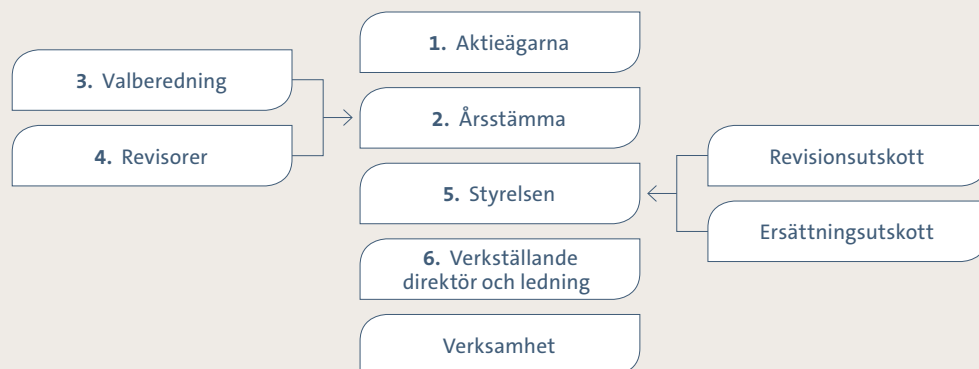
bolagsstyrning beskrivs. Balder tillämpar Kodens och den är avsedd att utgöra ett led i självreglering inom svenskt näringsliv. Enligt styrelsen uppfattning har Balder inga avvikelser att rapportera eller förklara.

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.

Övergripande struktur för bolagsstyrning



1. AKTIEN OCH ÄGARNA

Balderaktien är noterad på Nasdaq Stockholm Large Cap. Vid årsskiftet uppgick antalet aktieägare till ca 17 000 stycken. Av det totala aktiekapitalet ägdes 25 % av utländska ägare. Huvudägare i Fastighets AB Balder är Erik Selin Fastigheter AB som äger 36,4 % av kapitalet och 49,9 % av rösterna.

Balders aktiekapital uppgick per den 31 december 2019 till 180 000 000 kr fördelat på 180 000 000 aktier. Varje aktie har ett kvotvärde om 1,00 kr. Aktierna är fördelade på 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 6–7, Balders aktie och ägare.

Information till aktiemarknaden

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

Årsredovisningen för 2019 finns tillgänglig för distribution och på Balders webbplats. Samtliga dokument liksom pressreleaser och presentationer i samband med rapporter finns tillgängliga på balder.se.

2. ÅRSSTÄMMA

Årsstämman är bolagets högsta beslutande organ, där aktieägarnas rätt att besluta i bolagets angelägenheter kan utövas. Styrelsen och revisorer i bolaget utses av årsstämman på förslag av valberedningen. Årsstämman fattar också beslut om bland annat ändringar i bolagsordningen, om förändring av aktiekapitalet samt beslutar om bolagets vinstutdelning och ansvarsfrihet för styrelsen och verkställande direktören.

För att kunna delta i beslut erfordras att aktieägaren är närvarande vid stämman, antingen personligen eller genom ombud. Vidare krävs att aktieägaren är införd i aktieboken vid visst datum före stämman och att anmälan om deltagande gjorts till bolaget inom viss fastställd tid. Aktieägare som önskar att få ett särskilt ärende behandlat på årsstämman kan normalt begära detta om begäran sker i god tid före stämman hos Balders styrelse.

Kallelse till årsstämman sker genom annonsering i Post- och Inrikes Tidningar samt på bolagets webbplats. Att kallelsen har skett ska annonseras i Svenska Dagbladet.

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 2019

Vid årsstämman den 8 maj 2019 på Elite Park Avenue Hotel, Kungsporsavenyn 36 i Göteborg representerades 388 aktieägare, vilka företrädde ca 67 %

av det totala antalet röster. Samtliga fem styrelseledamöter samt bolagets revisor var närvarande vid stämman. Årsstämman fastställde räkenskaper för 2018 och beviljade styrelsen och verkställande direktören ansvarsfrihet för räkenskapsåret 2018.

Följande beslut fattades på årsstämman den 8 maj 2019;

- ingen utdelning lämnas till aktieägarna,
- 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 2020. Christina Rogestam omvaldes till styrelsens ordförande,
- val av Öhrlings PricewaterhouseCoopers till bolagets revisor med Bengt Kron, född 1965, som huvudansvarig revisor för tiden fram till utgången av årsstämman 2023,
- godkännande av de av styrelsen föreslagna riktlinjerna för ersättning till ledande befattningshavare,
- mandat för styrelsen att under tiden fram till nästa årsstämma, vid ett eller flera tillfällen, kunna besluta om nyemission av aktier i serie B, med eller utan avvikelse från aktieägarnas företrädesrätt. Antalet aktier som emitteras med stöd av bemyndigandet får omfatta högst 20 000 000 aktier av serie B. 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 8 maj 2019 finns tillgängligt på bolagets webbplats. Årsstämman 2020 äger rum den 11 maj klockan 16.00 på Elite Park Avenue Hotel, Kungssportsavenyn 36 i Göteborg. Information om årsstämman publiceras på balder.se.

3. VALBEREDNING

Årsstämman beslutar om tillvägagångssättet för val av styrelse och i förekommande fall revisorer. Årsstämman 2019 beslutade att en valberedning skulle inrättas inför 2020 års årsstämma för att framlägga förslag till antalet styrelseledamöter, val av styrelseledamöter inklusive styrelseordförande och val av revisorer 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 2019 fastställde valberedningens förslag att valberedningen ska bestå av en representant för envar av de två största aktieägarna eller ägarkonstellationerna jämte Lars Rasin, som företräder övriga aktieägare. Ordförande i valberedningen ska vara Lars Rasin. Namnen på övriga två ledamöter samt de ägare som de företräder ska offentliggöras senast sex månader före ordinarie årsstämma. Valberedningens mandatperiod sträcker sig fram till dess att ny valberedning utsetts. Om Lars Rasin avgår som ordförande i valberedningen ska bolagets styrelseordförande utse ny ordförande i valberedningen fram till nästa stämma i bolaget.

Valberedningen inför årsstämman 2020 består av Jesper Mårtensson, företrädande Erik Selin Fastigheter AB, Rikard Svensson, företrädande Arvid Svensson Invest AB samt ordförande Lars Rasin.

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

4. REVISORER

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 bokslut, årsredovisning och förvaltning.

Vid årsstämman 2019 valdes Öhrlings Price-waterhouseCoopers AB som bolagets revisor, med Bengt Kron som huvudansvarig revisor för tiden fram till utgången av årsstämman 2023.

5. STYRELSEN

Styrelsen utses av årsstämman och ska enligt bolagsordningen bestå av lägst tre och högst sju ledamöter. Ledamöterna väljs på årsstämma för tiden intill slutet av den första årsstämman som hålls efter det år då ledamöten utsågs. Styrelsen har under 2019 bestått av fem ledamöter och svarar för bolagets organisation och förvaltning (mer information om bolagets styrelse finns på sidan 97 samt på balder.se). Styrelsen arbetar efter en fastställd arbetsordning med instruktioner om arbetsfördelning mellan styrelsen och verkställande direktören.

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

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

Styrelsens arbete regleras bland annat av den svenska aktiebolagslagen, bolagsordningen, Koden och den arbetsordning som styrelsen fastställt för sitt arbete. Styrelsen i Balder består av personer som har en bred erfarenhet och kompetens från fastighetsbranschen, affärsutveckling, 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 koncern som bolaget är moderbolag för,
- fastställa bolagets och koncernens övergripande organisation,
- utse och entlediga VD,
- tillse att det finns ett fungerande rapporteringssystem,
- tillse att det finns en tillfredsställande kontroll av bolagets och koncernens efterlevnad av lagar och andra regler som gäller för verksamheten,
- årligen fastställa ny arbetsordning och instruktion för VD,
- godkänna ekonomisk rapportering i form av delårsrapporter, bokslutskommunikéer och årsbokslut som bolaget ska offentliggöra,
- tillse att bolaget har en fungerande attestinstruktion och attestplan,

- fastställa erforderliga riktlinjer för bolagets uppträdande i samhället i syfte att säkerställa dess långsiktigt värdeskapande och hållbarhetsperspektiv,
- tillse att bolaget har ändamålsenliga system för uppföljning och kontroll av de risker för bolaget som dess verksamhet är förknippad med.

Styrelsens ordförande

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

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

Styrelsens arbetsordning

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

Styrelsemöte

Styrelsen ska, utöver konstituerande styrelsemöte, hålla styrelsemöte vid minst fyra tillfällen årligen. VD och/eller ekonomidirektören ska som huvudregel vara föredragande i styrelsen. Bolagets medarbetare, revisor eller annan extern konsult ska adjungeras till styrelsemöten för att delta och föredra ärenden vid behov. Styrelsen är beslutsför om mer än hälften av antalet styrelseledamöter är närvarande. Styrelseordföranden har utslagsröst vid lika röstetal.

Styrelsens arbete

Balders styrelse har under 2019 haft 10 styrelsemöten, varav ett konstituerande. Styrelsemöten hålls i samband med bolagets rapportering. Vid varje ordinarie styrelsemöte behandlas frågor av väsentlig betydelse för bolaget såsom förvärv och försäljningar av fastigheter, investeringar i befintliga fastigheter samt finansieringsfrågor.

Vidare informeras styrelsen om det aktuella affärsläget på hyres-, fastighets- och kreditmarknaden. Bland de ordinarie ärenden som styrelsen behandlat under 2019 kan nämnas förvärvsstrategier, kapitalstruktur och finansieringssituation, hållbarhetsarbete, företagsgemensamma policyer samt arbetsordning för styrelsen.

Styrelsens sammansättning

Styrelsen ska ha en, för sitt arbete i Balders styrelse, ändamålsenlig erfarenhet och kompetens för den verksamhet som bedrivs för att kunna identifiera och förstå de risker som kan uppstå i verksamheten och de regelverk som reglerar den verksamhet som bedrivs.

Styrelsens sammansättning ska präglas av mångsidighet och bredd avseende de valda ledamöternas kompetens, erfarenhet, ålder, kön eller etnisk bakgrund. Den mångfaldspolicy som valberedningen tillämpar följer punkt 4.1 i Koden. Det åligger valbered-

ningen att beakta policyn, med målsättning att åstadkomma en ändamålsenlig sammansättning av styrelsen.

Vid inval av nya styrelseledamöter ska den enskilda ledamotens lämplighet prövas i syfte att uppnå en styrelse med en samlad kompetens som är tillräcklig för en ändamålsenlig styrning av bolaget.

Styrelsens sammansättning utgör goda förutsättningar för ett väl fungerande styrelsearbete med en god fördelning mellan enskilda ledamöter som representerar mångfald enligt styrelsens mångfaldspolicy.

Utvärdering av styrelsens arbete

Avsikten med utvärderingen är att vidareutveckla styrelsens arbetsmetoder och effektivitet samt klargöra huvudinriktningen för styrelsens framtida arbete. Utvärderingen fungerar dessutom som ett redskap för att säkerställa att rätt kompetens och kunskap finns i styrelsen. Vid genomförandet av den årliga utvärderingen ombeds styrelseledamöterna att, utifrån sitt eget perspektiv, diskutera med övriga styrelseledamöter olika områden som rör styrelsens arbete. Slutsatserna dokumenteras i protokoll.

De områden som diskuterades och utvärderades för 2019 avsåg bland annat styrelsens sammansättning, kompetens, effektivitet samt styrelsens fokusområden framgent. Områdena som omfattas av

styrelseutvärderingen kan variera från ett år till ett annat för att reflektera utvecklingen av styrelsens arbete. Utvärderingen visade på ett konstruktivt styrelsearbete i en positiv anda.

Ersättningsutskott

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

Revisionsutskott

Revisionsutskottet ska svara för beredning av styrelsens arbete med att kvalitetssäkra bolagets finansiella rapportering, biträda valberedningen vid framtagandet av förslag till revisor och arvode till dem samt att trygga en kvalificerad oberoende granskning av bolaget.

Revisionsutskottet ska träffa bolagets revisorer minst en gång per kalenderår och få tillfälle att sammanträffa med revisorerna utan att någon från företagsledningen är närvarande. Under 2019 har revisionsutskottet, som består av samtliga externa styrelseledamöter, träffat bolagets revisor en gång samt erhållit revisionsplan för 2019 och rapportering över utförd granskning.

Jäv

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

6. VERKSTÄLLANDE DIREKTÖR OCH LEDNING

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

Ledningen sammanträder normalt en gång per månad med en stående agenda, innefattande bland annat fastighetsaffärer samt finans- och övergripande förvaltningsfrågor. Koncernledningen består av sex personer och omfattar resurser som VD, ekonomi, finans, förvaltning, fastighetstransaktioner samt HR. Mer information om bolagets VD och ledning finns på sidan 98.

STYRELSENS SAMMANSÄTTNING, ANTAL MÖTEN OCH NÄRVARO

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

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

Intern kontroll avseende den finansiella rapporteringen

Styrelsen ansvarar enligt den svenska aktiebolagslagen och Koden för den interna kontrollen. Denna beskrivning har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och Koden och är därmed avgränsad till intern kontroll avseende finansiell rapportering. Med finansiell rapportering avses delårsrapporter, bokslutskommuniké och årsredovisning. Denna beskrivning utgör inte en del av de formella årsredovisningshandlingarna.

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

Kontrollmiljö

Basen för den interna kontrollen avseende den finansiella rapporteringen utgörs av kontrollmiljön. En bra kontrollmiljö bygger på tydligt definierade och kommunicerade beslutsvägar och riktlinjer mellan olika nivåer i organisationen, som tillsammans med företagskulturen och gemensamma värderingar bildar förutsättningarna för att styra Balder på ett professionellt sätt.

I grunden för Balders interna kontroll ligger den decentraliserade organisationen med 1 298 fastigheter, i var sin resultatenheter, som förvaltas från regionkontoren. Som ett stöd för kontrollmiljön och för att ge nödvändig vägledning till olika befattningshavare finns ett antal dokumenterade styrande dokument såsom interna policyer, riktlinjer, manualer, styrelsens arbetsordning, beslutsordning, regler för attesträtt samt redovisnings- och rapporteringsinstruktioner. Styrande dokument uppdateras vid behov för att alltid spegla gällande lagar och regler.

Riskbedömning

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

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

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

Kontrollaktiviteter

För att säkerställa att den finansiella rapporteringen vid varje tidpunkt ger en rättvisande bild finns ett antal kontrollaktiviteter inbyggda. Dessa aktiviteter involverar olika nivåer i organisationen, från styrelse och företagsledning till övriga medarbetare.

Kontrollaktiviteterna syftar till att i rätt tid förebygga, upptäcka och korrigerar fel och avvikelser. Aktiviteterna består av godkännande och redovisning av affärstransaktioner, uppföljning av styrelsebeslut och av styrelsen fastställda policyer, generella och appli-

kationsspecifika 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 1 298 fastigheter från regionerna. I moderbolaget bedrivs finansverksamheten och ekonomifunktionen för hela koncernen. I moderbolaget finns en controllerfunktion som tillsammans med controllers i Danmark och Finland följer upp regionkontorens förvaltning samt finansverksamheten i koncernen. Balders storlek och den decentraliserade organisationen tillsammans med controllerfunktionen i moderbolaget medför att det inte för tillfället är motiverat att ha en särskild intern revisionsenhet.

Inför årsstämman 2020

Inför årsstämman den 11 maj 2020 föreslår styrelsen:

- ingen aktieutdelning lämnas,
- riktlinjer för ersättning till ledande befattningshavare,
- mandat för styrelsen att till nästa årsstämma 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 20 000 000 aktier. Aktierna ska kunna tecknas kontant, genom apport eller med kvittningsrätt.

Inför årsstämman den 11 maj 2020 föreslår valberedningen:

- omval av nuvarande styrelseledamöterna Christina Rogestam, Fredrik Svensson, Sten Dunér,

Anders Wennergren och Erik Selin. Till styrelsens ordförande föreslås omval av Christina Rogestam,

- arvode till styrelsen föreslås utgå med 200 000 kr till ordföranden och 120 000 kr till övriga styrelseledamöter som inte är fast anställda i bolaget. Beloppen inkluderar ersättning för utskottsarbete,
- att stämman beslutar att valberedningen ska bestå av en representant för envar av de två största aktieägarna eller ägarkonstellationerna jämte Lars Rasin, som företräder övriga aktieägare. Ordförande i valberedningen ska vara Lars Rasin. Namnen på övriga två ledamöter samt de ägare som de företräder ska offentliggöras senast sex månader före ordinarie årsstämma. Valberedningens mandatperiod sträcker sig fram till dess att ny valberedning utsetts.

Göteborg den 18 mars 2020

Christina Rogestam
Styrelseordförande

Sten Dunér
Styrelseledamot

Fredrik Svensson
Styrelseledamot

Anders Wennergren
Styrelseledamot

Erik Selin
Styrelseledamot och VD

Revisors yttrande om bolagsstyrningsrapporten

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

Uppdrag och ansvarsfördelning

Det är styrelsen som har ansvaret för bolagsstyrningsrapporten för år 2019 på sidorna 91–95 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. Upplýsingar i enlighet med 6 kap. 6§ andra stycket punkterna 2–6 årsredovisningslagen samt 7 kap. 31 § andra stycket samma lag är förenliga med årsredovisningen och koncernredovisningen samt är i överensstämmelse med årsredovisningslagen.

Göteborg den 19 mars 2020
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Bengt Kron
Auktoriserad revisor
Huvudansvarig revisor

Konstantin Belogorcev
Auktoriserad revisor



BOLAGSSTYRNING | STYRELSE

Styrelse

Sten Dunér

Styrelseledamot sedan 2007

Född 1951

Utbildning och erfarenheter
Civilekonom.

Styrelseordförande i Länsförsäkringar Liv. Styrelseledamot i Garbo och Humlegården.

Aktieinnehav i Balder
Inget aktieinnehav i Balder.

Christina Rogestam

Styrelsens ordförande sedan 2006

Född 1943

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

Aktieinnehav i Balder
25 000 B-aktier och 3 000 B-aktier via bolag.

Anders Wennergren

Styrelseledamot sedan 2009

Född 1956

Utbildning och erfarenheter
Jur. kand.
Advokat och partner i Advokatfirman Glimstedt.

Aktieinnehav i Balder
210 000 B-aktier via bolag.

Fredrik Svensson

Styrelseledamot sedan 2005

Född 1961

Utbildning och erfarenheter
Civilekonom. Styrelseordförande i Arvid Svensson Invest AB, styrelseledamot i SBB, Samhällsbyggnadsbolaget, styrelseordförande i ABB-Gymnasiet.

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

Erik Selin

Styrelseledamot sedan 2005

Född 1967

Utbildning och erfarenheter
Gymnasieekonom. VD för Fastighets AB Balder, styrelseordförande i Brinova Fastigheter AB och K-fast Holding AB, styrelseledamot och vice ordförande i Collector AB, styrelseledamot i Hexatronic Group AB, I.A. Hedin Bil AB och Ernström & Co AB.

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

Revisor

Öhrlings PriceWaterhouseCoopers AB.
Huvudansvarig: Bengt Kron född 1965.
Öhrlings PriceWaterhouseCoopers AB valdes på årsstämman 8 maj 2019 för tiden fram till årsstämman 2023.

Ledning



Erik Selin

VD

Född
1967

Anställd sedan
2005

Utbildning och erfarenheter
Gymnasieekonom

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

E-postadress
erik.selin@balder.se



Sharam Rahi

Vice VD

Född
1973

Anställd sedan
2005

Utbildning och erfarenheter
Grundskola

Aktieinnehav i Balder
737 822 B-aktier och
788 978 B-aktier via bolag

E-postadress
sharam.rahi@balder.se



Magnus Björndahl

Ekonomidirektör

Född
1957

Anställd sedan
2008

Utbildning och erfarenheter
Civilekonom

Aktieinnehav i Balder
31 000 B-aktier

E-postadress
magnus.bjorndahl@balder.se



Marcus Hansson

Finanschef

Född
1974

Anställd sedan
2007

Utbildning och erfarenheter
Civilekonom

Aktieinnehav i Balder
156 500 B-aktier

E-postadress
marcus.hansson@balder.se



Petra Sprangers

HR chef

Född
1965

Anställd sedan
2007

Utbildning och erfarenheter
Gymnasieekonom

Aktieinnehav i Balder
300 B-aktier

E-postadress
petra.sprangers@balder.se



Benny Ivarsson

Fastighetschef

Född
1955

Anställd sedan
2006

Utbildning och erfarenheter
Civilekonom

Aktieinnehav i Balder
11 474 B-aktier och
11 720 B-aktier via bolag

E-postadress
benny.ivarsson@balder.se

Hållbarhetsnoter

Om rapporten

Balder har upprättat en hållbarhetsrapport för koncernen i enhetlighet med ÅRL 6 kap. Hållbarhetsrapporten finns inkluderad i detta dokument som även innehåller bolagets lagstadgade årsredovisning för 2019.

Hållbarhetsrapporten består av sidorna 31–38 samt 99–105. Var specifika områden i den lagstadgade hållbarhetsrapporten återfinns framgår av tabellen nedan. Revisorns yttrande avseende den lagstadgade hållbarhetsrapporten återfinns på sidan 106.

Balders hållbarhetsrapport följer det finansiella räkenskapsåret och publiceras årligen. Den förra rapporten publicerades i april 2019. Inga väsentliga förändringar har skett i verksamheten under redovisningsperioden.

Detta är Balders tredje hållbarhetsrapport och den är upprättad i enlighet med GRI Standards Core. Rapporten har inte granskats av tredje part.

Styrning av hållbarhetsarbetet

Hållbarhet är integrerat i Balders dagliga verksamhet, och styrs av den övergripande hållbarhetspolicy och uppförandekoden. Dessa policies samspelar med bolagets affärsidé, mål och övriga policies för att styra bolaget i en långsiktigt hållbar riktning. I hållbarhetspolicyen ingår bolagets miljöpolicy.

Styrelsen är ytterst ansvarig för bolagets uppförandekod och hållbarhetspolicy, och beslutar om dessa. Bolagets ledning är ansvarig för att implementera policies och säkerställa att de efterlevs. Det är också VD och ledning som är ytterst ansvariga för det ekonomiska resultatet, liksom för att bolagets affärer görs på ett etiskt korrekt sätt. Ansvariga för förvaltningsorganisationen och fastighetsutveckling ska se till att de miljömässiga väsentliga aspekterna beaktas i den dagliga verksamheten, liksom aspekter som rör social hållbarhet i bolagets områden.

Samtliga chefer med personalansvar har tillsammans med HR ansvaret för att upprätthålla en god arbetsmiljö med nöjda medarbetare. Bolaget har en hållbarhetsansvarig som samordnar det interna arbetet, liksom den externa kommunikationen och rapporteringen.

Uppförandekod och relaterade policies bygger på internationella riktlinjer som FN:s Global Compacts principer om mänskliga rättigheter, arbetsrättsliga frågor, miljö och anti-korruption, FN:s vägledande principer för företag och mänskliga rättigheter, ILO:s kärnkonventioner och OECD:s riktlinjer för multinationella företag.

Område i ÅRL	Exempel på Balders arbete	Sidhänvisning
Väsentliga frågor	Årlig revidering av väsentlighetsanalys, samt genomförande av intressentdialoger.	31–32, 100–101
Miljö	Strukturerat arbete för att minimera användning av energi, vatten och kemikalier, minska utsläpp från transporter samt minimera avfall.	33
Sociala förhållanden	Insatser för att skapa levande och trygga områden och stadsdelar där hyresgäster och andra trivs och stannar kvar.	34–35
Personal	Attrahera och behålla kompetenta medarbetare och fortsätta att utveckla dessa.	37
Mänskliga rättigheter	Fortsatt arbete för ökad mångfald både internt och externt, utveckling av områden och stadsdelar samt en rättvis uthyrningsprocess.	34–35, 37
Anti-korruption	Fortsatt utbildning i uppförandekod och policies, samt uppföljning av leverantörer och samarbetspartners.	35
Affärsmodell	Processerna för förvaltning, fastighetsutveckling och transaktion förfinas kontinuerligt, för att ytterligare skapa värde för bolagets intressenter.	10
Policies och uppföljning	Interna utbildningar i uppförandekod och övriga policies. Vis-selblåsarfunktion för rapportering av eventuella överträdelser.	37, 101
Risker	Kontinuerlig analys av risker och handlingsplaner för hantering av dessa. Balder har identifierat risker inom områdena miljö, sociala förhållanden och personal samt etik och korruption.	47–48

HÅLLBARHETSNOTER

Varje medarbetare ansvarar för att följa uppförandekoden. Bolaget och personalansvariga ansvarar för att samtliga medarbetare förstår, kan få råd och agerar i enlighet med uppförandekoden.

Under året har inga fall av korruption rapporterats, och inte heller några fall av överträdelser av lagar och regler.

Efterlevnad och kännedom om uppförandekod och övriga policys följs upp årligen och har inarbetats i bolagets interna utbildningssystem. Innehållet i dessa handlingar ses också över årligen, för att överensstämma med bolagets verksamhet och väsentliga frågor.

Balder strävar efter att skapa en god arbetsmiljö baserad på jämställdhet och mångfald, där medarbetarnas integritet värnas. Alla former av trakasserier är förbjudna, liksom kränkande särbehandling.

Bolaget tar avstånd från alla former av tvångsarbete och värnar om medarbetarnas yttrandefrihet och rätt till föreningsverksamhet. Under året har inga rapporterade fall av diskriminering förekommit. I Balder-koncernen är 352 medarbetare kollektivanslutna.

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 identifiera och minska de risker som kan påverka verksamheten. Rätt hanterade kan risker medföra möjligheter och vara värdeskapande. För mer information om risker och möjligheter, se sidorna 47–48.

För Balders helägda dotterbolag gäller samma hållbarhetspolicy och miljömål som för Fastighets AB Balder. För SATO Oyj, se bolagets hemsida, sato.fi. För övriga intressebolags miljöpolicy och miljömål, se respektive bolags hemsida. För mer information om Balders dotterbolag, se not 26, Andelar i koncernbolag.

Intressenter och väsentliga frågor

Kontinuerliga dialoger med intressenter i kombination med regelbunden uppdatering av väsentlighetsanalysen definierar vilka frågor som är i fokus för Balders hållbarhetsarbete. Under året har en översyn gjorts av intressentmodellen.

De huvudgrupper av intressenter som definierats omfattar Kunder, Medarbetare, Ägare och Samhälle. I den sistnämnda ingår exempelvis myndigheter och kommuner, samarbetspartners och leverantörer samt Hyresgästföreningen.

Dialoger med intressentgrupperna sker i flera olika forum. Dialoger med kunder sker exempelvis både löpande och i samband med den NKI-undersökning som genomförs med ett och ett halvt till två års intervall. Alla medarbetare har utvecklingssamtal med sin närmaste chef minst en gång per år.

Vilka frågor som är viktigast för respektive intressentgrupp skiljer sig åt, och dessa olika frågor har vägts samman för att bidra till den väsentlighetsanalys som ligger till grund för Balders hållbarhetsarbete och denna rapport.

Exempel på väsentliga frågor

Kunder

- Trivsel och trygghet
- Utveckling av boende/lokal
 - Materialval
 - Energiförbrukning
- Inflytande
- Service

Medarbetare

- Arbetsmiljö
- Mångfald
- Socialt engagemang
- Trygga anställningar

Ägare

- Ekonomisk stabilitet
- Avkastning
- Kundnöjdhet
- Certifiering av fastigheter

Samhälle

- Långsiktiga och etiska relationer
- Stadsutveckling
- Miljöpåverkan
 - Avfall och återvinning
 - Transporter
- Kommunikation

HÅLLBARHETSNOTER



Fastigheter

Väsentliga frågor

- Minimera användning av energi, vatten och kemikalier
- Välja förnybara energikällor och mindre skadliga material
- Minimera avfall och öka sorteringsgrad

Policies

- Hållbarhetspolicy

Mål

- Minska energianvändningen och välja hållbara energikällor
- Reducera miljöskadliga ämnen och använda resurseffektiva material
- Reducera avfallsmängder och öka sorteringsgraden

Nyckeltal

- Energianvändning
- Utsläpp från transporter
- Avfall

GRI-indikator

302-1	CRE2
303-5	305-2
CRE1	307-1

FN:s globala hållbarhetsmål



Områden

Väsentliga frågor

- Trygghet och trivsel i bolagets fastighetsbestånd
- Ansvarsfulla och effektiva transporter

Policies

- Hållbarhetspolicy
- Uppförandekod

Mål

- Förbättring av NKI-resultat
- Verka för miljövänliga transporter

GRI-indikator

305-1
305-2

FN:s globala hållbarhetsmål



Samarbeten

Väsentliga frågor

- Goda och etiska relationer med omvärlden
- Ansvarsfulla leverantörer

Policies

- Uppförandekod
- Hållbarhetspolicy

Mål

- Inga incidenter av korruption
- Inga incidenter av diskriminering

Nyckeltal

- NKI
- Antal rapporterade incidenter av korruption
- Antal rapporterade incidenter av diskriminering

GRI-indikator

205-2
205-3
419-1

FN:s globala hållbarhetsmål



Medarbetare

Väsentliga frågor

- Nöjda medarbetare och god arbetsmiljö
- Ansvarsfulla och effektiva resor

Policies

- Arbetsmiljöpolicy
- Uppförandekod
- Hållbarhetspolicy

Mål

- Verka för miljövänliga resor

GRI-indikator

404-3
405-1
406-1

FN:s globala hållbarhetsmål



Finanser

Väsentliga frågor

- Fortsatt nöjda kunder
- Långsiktig ekonomisk stabilitet och lönsamhet

Policies

- Uppförandekod
- Hållbarhetspolicy

Mål

- Finansiella mål, se sid 27
- Förbättring av NKI-resultat

Nyckeltal

- NKI
- Ekonomiskt resultat

GRI-indikator

201-1

FN:s globala hållbarhetsmål

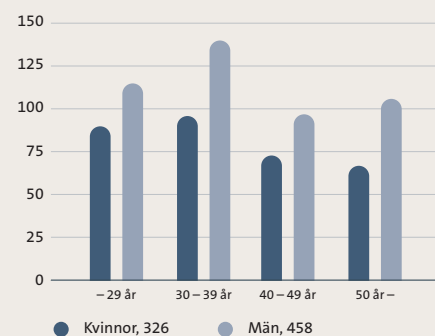


HÅLLBARHETSNOTER

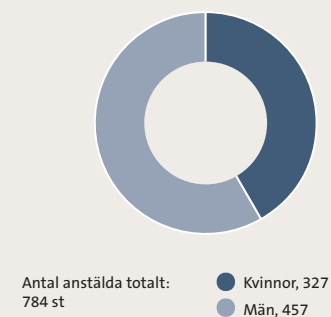
Nyckeltal

Medarbetare

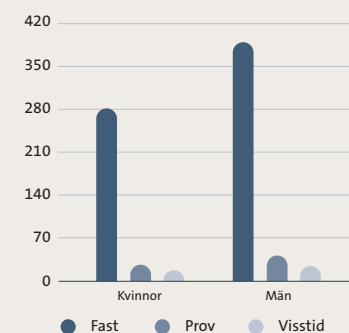
KÖNSFÖRDELNING PER ÅLDERSGRUPP, ANTAL



ANSTÄLLDA UPPDELADE PÅ KVINNOR OCH MÄN, ANTAL



ANSTÄLLDA PER ANSTÄLLNINGSFORM, ANTAL



ÖVRIG MEDARBETARINFORMATION

	2019	2018
Antal sommarjobbare	56	39
Antal praktikanter	20	8
Antal rapporterade fall av korruption	0	0
Antal rapporterade fall av diskriminering	0	0

Miljö

FÖRBRUKNING

	2019	2018	2017
Förbrukning ¹⁾ totalt graddagskorrigerad, kWh	312 570 495	230 201 086	239 889 446
Förbrukning ¹⁾ kWh/kvm graddagskorrigerad	147,09	152,50	163,53
Vattenförbrukning total, m ³	2 189 858	1 879 818	1 938 207
Vattenförbrukning m ³ /kvm	1,15	1,25	1,32

1) Avser förbrukning av el, värme och fjärrkyla.

PRODUKTION VINDKRAFT

	2019	2018	2017
Total, MWh	18 274	15 816	17 943

UTSLÄPP

	2019
Scope 1, ton	11,37
Scope 2, ton	18 244,15
Intensitet kg/kvm	7,49

Ansvar och avgränsningar

Balders ansvar omfattar i första hand den egna verksamheten, men bolaget försöker i så stor utsträckning som möjligt bidra till en positiv utveckling i ett större perspektiv, bland annat genom att ställa krav på leverantörer och utveckla hållbara stadsdelar och områden.

För att fortsätta verka och växa är bolaget beroende av en långsiktig ekonomisk stabilitet och lönsamhet. Det uppnås genom en gedigen förvaltning av bolagets resurser, men är också beroende av nöjda kunder som vill fortsätta att hyra och köpa bostäder och lokaler av Balder.

För Balder är det viktigt att ta ansvar för mer än bara de byggnader bolaget äger, eftersom det skapar större värden. Detta görs genom att skapa trygghet och trivsel i de områden där fastigheterna är belägna.

Det görs också genom att upprätthålla goda och etiska relationer med omvärlden, liksom genom samarbeten med andra aktörer för att tillsammans utveckla stadsdelar och områden. På samma sätt är relationen med leverantörer mycket viktig, och Balder har nolltolerans mot korruption och mutor.

Byggnader har en stor miljöpåverkan i samhället, därför är detta en viktig fråga för Balder. Genom att minimera användningen av energi, vatten och kemikalier strävar Balder efter att minska bolagets miljöpåverkan. Av samma anledning är målet att i så stor utsträckning som möjligt välja förnybara energikällor och mindre skadliga material och beakta försiktighetsprincipen vid materialval eller kemikaliehantering.

För att bidra till den cirkulära ekonomin strävar bolaget också efter att minimera mängden avfall,

och öka återvinningen där så är möjligt. Såväl i förvaltningen som vid nybyggnation är bolaget beroende av transporter, och det pågår ett ständigt arbete för att optimera dessa så mycket som möjligt för att minska miljöpåverkan även från dessa.

Lika viktigt är det att verka för att människor mår bra i bolagets fastigheter genom att erbjuda en god inomhusmiljö. Balder berörs av miljölagstiftning inom många områden och arbetar aktivt med att uppfylla kraven för såväl nyproduktion som för den löpande förvaltningen. Några av bolagets fokusområden är energi, avfallshantering, inomhusklimat och potentiella miljörisker såsom radon, PCB, och asbest.

Balder bedriver ingen tillståndspliktig verksamhet enligt Miljöbalken. Däremot föreligger anmälningsplikt för köldmedier. Balders hyresgäster kan dock bedriva tillstånds- eller anmälningspliktiga verksamheter. Under året har inga överträdelser mot miljölagstiftning och regler registrerats.

Beräkningsmetoder

De siffror som redovisas avser moderbolaget och helägda dotterbolag och fastigheter i Sverige som ägts av Fastighets AB Balder under hela räkenskapsåret 2019. Fastigheter som ägs av delägda bolag och intressebolag omfattas inte.

Balders miljödata baseras på mätning med de huvudmätare som finns för respektive medieslag på fastigheterna. Dessa mätare redovisar faktisk energi som köpts till fastigheten. I de fall då hyresgästen själv står för samtliga fastighetstekniska installationer och inköp ingår detta inte i totalen.

Förbrukning av media sammanställs genom insamling av data från Balders centrala energiföljningssystem. Den data som rapporteras är sammanslagen förbrukningsdata graddagskorrigerad.

Balder rapporterar utsläppsdata för Scope 1 och 2. I Scope 1 ingår data från egna driftbilar, baserad på schablonberäkning av faktiskt förbrukning och utsläppsdata från leverantörer. I Scope 2 ingår förbrukning av el, värme och fjärrkyla, baserad på faktisk förbrukning och emissionsfaktorer från bolagets leverantör av energiföljningstjänster. Sedan augusti 2019 är all el som köps in till Balders fastigheter i Sverige är förnybar.

Balder strävar efter att i så stor utsträckning som möjligt rapportera nyckeltal relaterade till de väsentliga frågor som identifierats, och också till de områden som definieras i ÅRL. Flera områden kommer att uppdateras framöver både när det gäller styrning och uppföljning. Förutom medarbetarrelaterad data gäller detta även ytterligare nyckeltal kopplade till utsläpp, material, avfall, kemikalier och leverantörer.



GRI-index

GRI Standard	Uppllysning	Sidhänvisning	Kommentar
GRI 102: General Disclosures 2016			
Organisationsprofil			
102-1	Organisationens namn	1–2, 41	
102-2	Aktiviteter, varumärken, produkter och tjänster	1–2, 10–15	
102-3	Lokalisering av huvudkontor	124	
102-4	Lokalisering av verksamheter	17–18	
102-5	Ägare och legal form	6–7, 41	
102-6	Marknader	17–20	
102-7	Organisationens storlek	8	
102-8	Information om anställda	37, 61–62, 102	
102-9	Leverantörskedja	35	
102-10	Betydande förändringar i organisationen och leverantörskedjan	103	
102-11	Försiktighetsprincipen	103	
102-12	Externa initiativ som organisationen stödjer	35	
102-13	Medlemskap i organisationer		Samverkan och medlemskap sker i förekommande fall lokalt
Strategi			
102-14	Uttalande från högsta beslutsfattare	6–7, 90	
Etik och integritet			
102-16	Värderingar, principer, standarder och uppförandekod	99–100	
Styrning			
102-18	Struktur för styrning	99–100	
Intressentengagemang			
102-40	Lista över intressenter	100	
102-41	Kollektivavtal	100	
102-42	Identifiering och urval av intressenter	100	
102-43	Intressentdialog	100	
102-44	Viktiga frågor för intressenter	100	

GRI Standard	Uppllysning	Sidhänvisning	Kommentar
GRI 102: General Disclosures 2016			
Redovisningspraxis			
102-45	Enheter som ingår i koncernredovisningen	103	
102-46	Definition av rapportinnehåll och avgränsningar	99, 103	
102-47	Lista över väsentliga ämnen	100–101	
102-48	Ändringar i information från tidigare rapporter inklusive orsak	99, 103	
102-49	Förändringar i rapporteringen	99, 103	
102-50	Rapporteringsperiod	99	
102-51	Datum för den senaste rapporten	99	
102-52	Rapporteringscykel	99	
102-53	Kontaktpunkt gällande frågor om rapporten		Camilla Holten, hållbarhetsansvarig
102-54	Rapportering i enlighet med GRI Standards	99	
102-55	GRI-index	104–105	
102-56	Extern granskning	99	
GRI 200: Economic standards			
Ekonomiskt resultat			
GRI 103: Management approach 2016			
103-1–103-3	Beskrivning av det väsentliga ämnet, dess avgränsningar och styrning	99–100, 103	
GRI 201: Economic performance 2016			
201-1	Direkt ekonomiskt värde genererat och distribuerat	49–56	
Egen uppllysning	Nöjda kunder	34, 38	
Anti-korruption			
GRI 103: Management approach 2016			
103-1–103-3	Beskrivning av det väsentliga ämnet, dess avgränsningar och styrning	99–100, 103	
GRI 205: Anti-corruption 2016			
205-2	Kommunikation och utbildning gällande anti-korruption policy och rutiner	99–100	
205-3	Bekräftade fall av korruption samt vidtagna åtgärder	102	

HÅLLBARHETSNOTER | GRI-INDEX

GRI Standard	Uppllysning	Sidhänvisning	Kommentar
GRI 300: Economic standards Environmental			
Energi			
<i>GRI 103: Management approach 2016</i>			
103-1–103-3	Beskrivning av det väsentliga ämnet, dess avgränsningar och styrning	99–100, 103	
<i>GRI 302: Energy 2016</i>			
302-1	Energiförbrukning inom organisationen	102	
CRE1	Byggnaders energiintensitet	102	
Vatten			
<i>GRI 103: Management approach 2016</i>			
103-1–103-3	Beskrivning av det väsentliga ämnet, dess avgränsningar och styrning	99–100, 103	
<i>GRI 303: Water and effluents 2018</i>			
303-5	Vattenförbrukning	102	
CRE2	Byggnaders vattenintensitet	102	
Utsläpp			
<i>GRI 103: Management approach 2016</i>			
103-1–103-3	Beskrivning av det väsentliga ämnet, dess avgränsningar och styrning	99–100, 103	
<i>GRI 305: Emissions 2016</i>			
305-1	Direkta utsläpp av växthusgaser	102	
305-2	Indirekta utsläpp av växthusgaser	102	
Miljömässig efterlevnad			
<i>GRI 103: Management approach 2016</i>			
103-1–103-3	Beskrivning av det väsentliga ämnet, dess avgränsningar och styrning	99–100, 103	
<i>GRI 307: Environmental compliance</i>			
307-1	Bristande efterlevnad av miljölagstiftning och regler	100	

GRI Standard	Uppllysning	Sidhänvisning	Kommentar
GRI 400 Social standards			
Utbildning			
<i>GRI 103: Management approach 2016</i>			
103-1–103-3	Beskrivning av det väsentliga ämnet, dess avgränsningar och styrning	99–100, 103	
<i>GRI 404: Training and education 2016</i>			
404-3	Andel anställda med regelbundna utvecklingssamtal	100	
Mångfald och jämlikhet			
<i>GRI 103: Management approach 2016</i>			
103-1–103-3	Beskrivning av det väsentliga ämnet, dess avgränsningar och styrning	99–100, 103	
<i>GRI 405: Diversity and equal opportunity 2016</i>			
405-1	Mångfald i styrande organ och bland anställda	97–98, 102	
Icke-diskriminering			
<i>GRI 103: Management approach 2016</i>			
103-1–103-3	Beskrivning av det väsentliga ämnet, dess avgränsningar och styrning	99–100, 103	
<i>GRI 406: Non-discrimination 2016</i>			
406-1	Incidenter av diskriminering samt vidtagna åtgärder	102	
Socioekonomisk efterlevnad			
<i>GRI 103: Management approach 2016</i>			
103-1–103-3	Beskrivning av det väsentliga ämnet, dess avgränsningar och styrning	99–100, 103	
<i>GRI 419: Socioeconomic compliance 2016</i>			
419-1	Bristande efterlevnad av lagar och regler inom socialt och ekonomiskt område	100	

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 2019 på sidorna 31–38 samt 99–103 och för att den är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen.

Granskningens inriktning och omfattning

Vår granskning har skett enligt FARs uttalande RevR 12 Revisorns yttrande om den lagstadgade hållbarhetsrapporten. Detta innebär att vår granskning av hållbarhetsrapporten 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 19 mars 2020
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Bengt Kron
Auktoriserad revisor
Huvudansvarig revisor

Konstantin Belogorcev
Auktoriserad revisor



Fastighetsförteckning

Förvärv 2019	Kommun	Fastighets- beteckning	Adress	Byggår/ Vårdeår	Fastighets- kategori	Tomträtt	Uthyrbar yta, kvm							Totalt	Taxerings- värde, Mkr
							Kontor	Handel	Industri/ Lager	Utbilning/ Vård	Hotell	Bostad	Övrigt		
REGION HELSINGFORS															
●	Finland	Espoo	Jousenpuistonkatu 2	2019	Handel			1 266						1 266	
	Finland	Espoo	Suviniitynkatu 4	2018	Bostad							579		579	
	Finland	Espoo	Runoratsunkatu 3	2019	Bostad							418		418	
	Finland	Espoo	Reviisorinkatu 10	2019	Bostad							739		739	
	Finland	Espoo	Klippinkitie 7	2018	Bostad							901		901	
	Finland	Espoo	Pikkunevantie 5	2018	Bostad							156		156	
	Finland	Espoo	Tyrskyvuori 4	2007	Bostad							630		630	
	Finland	Espoo	Paapuri 4	2019	Bostad							203		203	
	Finland	Espoo	Linjaloistonkatu 3	2019	Bostad							297		297	
	Finland	Espoo	Tyypuuri2	2019	Bostad							330		330	
	Finland	Espoo	Sotilastorpantie 1	2014	Bostad							500		500	
	Finland	Espoo	Kavallinmäki 13	2019	Bostad							423		423	
●	Finland	Helsinki	Läntinen Brahenkatu 2	1961	Hotell						3 979			3 979	
	Finland	Helsinki	Sulhasenkuja 3	2005	Hotell						9 734			9 734	
	Finland	Helsinki	Kalasatamankatu 9	2019	Bostad							81		81	
	Finland	Helsinki	Kyytimiehenkatu 1	2018	Bostad							495		495	
	Finland	Helsinki	Radiokuja 4	2019	Bostad							177		177	
	Finland	Helsinki	Laurinniityntie 17	2016	Bostad							353		353	
	Finland	Kerava	Niinikankaantie 9	2019	Bostad							1 160		1 160	
	Finland	Kirkkonummi	Vernerintie 12	2018	Bostad							1 327		1 327	
	Finland	Kirkkonummi	Vernerintie 8	2019	Bostad							1 266		1 266	
	Finland	Kirkkonummi	Vernerintie 6	2019	Bostad							1 320		1 320	
	Finland	Klaukkala	Isoseppäla 14	1966	Handel			3 008						3 008	
	Finland	Nurmijärvi	Pikimetsäntie 11	2018	Bostad							50		50	
	Finland	Nurmijärvi	Ropakkotie 6	2018	Bostad							196		196	
	Finland	Nurmijärvi	Tornitie 4–6	2018	Bostad							1 938		1 938	
	Finland	Porvoo	Tarkmansintie 11	2018	Bostad							2 772		2 772	
	Finland	Sipoo	Tasbyntie 18	2018	Bostad							1 448		1 448	
	Finland	Sipoo	Tasbyntie 11	2018	Bostad							2 224		2 224	

ÖVRIG INFORMATION | FASTIGHETSFÖRTECKNING

Förvärv 2019	Kommun	Fastighets- beteckning	Adress	Byggår/ Värdeår	Fastighets- kategori	Tomträtt	Uthyrbar yta, kvm							Totalt	Taxerings- värde, Mkr
							Kontor	Handel	Industri/ Lager	Utbilning/ Vård	Hotell	Bostad	Övrigt		
	Finland	Sipoo	Gneissikaari 13	2019	Bostad							414		414	
	Finland	Vantaa	Lincolinaukio 1	2019	Bostad							2 515		2 515	
	Finland	Vantaa	Martinpolku 8	2018	Bostad							49		49	
	Finland	Vantaa	Spinellikuja 5	2019	Bostad							92		92	
	Finland	Vantaa	Valtimotie 3	2018	Bostad							73		73	
	Finland	Vantaa	Kaivokselantie 5	2018	Bostad							122		122	
	Finland	Vantaa	Peltolantie 30	2018	Bostad							115		115	
	Finland	Vantaa	Kaivokselantie 5	2019	Bostad							2 422		2 422	
	Finland	Vantaa	Jaspiskuja 6	2018	Bostad							67		67	
	Finland	Vantaa	Valtimotie 3	2018	Bostad							294		294	
	Finland	Vantaa	Martinlaaksonpolku 6	2019	Bostad							779		779	
	Finland	Vantaa	Ohratie	2018	Bostad							1 694		1 694	
	Finland	Vantaa	Keimolankaarre 3	2019	Bostad							2 236		2 236	
	Finland	Vantaa	Maamiehentie 15	2017	Bostad							172		172	
	Finland	Vantaa	Jaspiskuja 6	2019	Bostad							61		61	
	Finland	Vantaa	Korsontie 14	2019	Bostad							400		400	
	Finland	Vantaa	Lipstikkakuja 8	2018	Bostad							118		118	
	Finland	Vantaa	Lipstikkakuja 1	2019	Bostad							147		147	
	Finland	Vantaa	Martinpolku 10	2019	Bostad							33		33	
	Finland	Vantaa	Spinellikuja 5	2019	Bostad							69		69	
	Finland	Vantaa	Spinellikuja 9	2019	Bostad							69		69	
	Finland	Vantaa	Kulorastaantie 3	2019	Bostad							390		390	
	Finland	Vantaa	Rajatie 39	2019	Bostad							140		140	
	Finland	Vantaa	Keltasafirinpoltu 3	2019	Bostad							2 797		2 797	
	Finland	Vantaa	Keltasafirinpoltu 3	2019	Bostad							790		790	
	Finland	Vantaa	Spinellikuja 5	2019	Bostad							124		124	
	Finland	Vantaa	Kvartsijuonenkuja 1	2019	Bostad							71		71	
	Finland	Vantaa	Spinellikuja 5	2018	Bostad							68		68	
	Finland	Vantaa	Rajakyläntie 34	2013	Bostad							320		320	
	Finland	Vantaa	Sinikuja 3	2015	Bostad							336		336	
	Finland	Vantaa	Keltavuokontie 4	2016	Bostad							418		418	
	Finland	Vantaa	Kaivokselantie 5	2019	Bostad							298		298	
	Finland	Vantaa	Varikkokaarre 4	2019	Bostad							642		642	
	Finland	Vantaa	Safirikuja 8	2019	Bostad							465		465	
	Finland	SATO Oyj , flera fastigheter			Bostad							1 033 592		1 033 592	
Totalt Region Helsingfors							4 274				13 713	1 072 367		1 090 354	

ÖVRIG INFORMATION | FASTIGHETSFÖRTECKNING

Förvärv 2019	Kommun	Fastighets- beteckning	Adress	Byggår/ Vårdeår	Fastighets- kategori	Tomträtt	Uthyrbar yta, kvm							Totalt	Taxerings- värde, Mkr
							Kontor	Handel	Industri/ Lager	Utbilning/ Vård	Hotell	Bostad	Övrigt		
REGION STOCKHOLM															
	Botkyrka	Freja 2	Balders väg 10	1973	Bostad							7 060	220	7 280	68
	Botkyrka	Freja 3	Balders väg 1	1973	Bostad							7 060	220	7 280	65
	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	66
	Botkyrka	Idun 3	Iduns väg 1	1972	Bostad				255			7 060		7 315	67
●	Haninge	Ribby 1:531	Ribby Allé 86 B	2015	Bostad							3 140		3 140	39
	Huddinge	Björkgården 6	Vårby Allé 32	1973	Bostad							14 917		14 917	154
	Huddinge	Bäckgården 8	Vårby Centrum	1974	Kontor	Ja	2 719	2 550	381				2 238	7 888	43
	Huddinge	Krongården 7	Krongårdsvägen 1	1973	Bostad							42 030		42 030	420
	Huddinge	Vinkeln 7	Geometrivägen	1994	Handel			5 391						5 391	80
	Järfälla	Säby 3:29	Korpralsvägen 10	2008	Bostad		10		372			5 344	8	5 734	105
	Karlskoga	Fordonet 1	Tibastvägen 10	1975	Handel	Ja		1 660						1 660	6
	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	78
	Nacka	Sicklaön 363:2	Värmdövägen 84	1986	Hotell		2 392		35		8 365			10 792	142
	Nacka	Älta 9:130	Ältavägen 170	1992	Handel			960				880		1 840	24
	Norrtälje	Flygspanaren 8	Stockholmsvägen 39	1959	Handel			1 884						1 884	9
●	Nynäshamn	Loket 5 & 6	Nickstabadsvägen 14 A	2015	Bostad							6 394		6 394	103
	Nynäshamn	Musköten 1	Björn Barkmans väg 1	1968	Bostad		206		65			22 494	1 208	23 973	203
	Sollentuna	Ritmallen 2	Kung Hans Väg 10	1981	Bostad		298		1 721		7 844		1 148	11 011	121
	Solna	Banken 14	Hotellgatan 11	1965	Hotell		93				11 444			11 537	177
	Solna	Puman 1	Bangatan 21	1972	Hotell		340		145		1 664			2 149	23
	Stockholm	Alptanäs 1	Haukadalsgatan 3	1981	Handel	Ja	2 222	6 713					859	9 794	79
	Stockholm	Berget 2	Västmannagatan 13		Projekt										27
	Stockholm	Doggen 1	Vinthusdsvägen 157	1974	Kontor		1 650							1 650	9
	Stockholm	Doggen 2	Vinthusdsvägen 159	1984	Kontor	Ja	4 721							4 721	23
●	Stockholm	Domherren 1	Rådmansgatan 12 A	1929	Kontor		9 719		26				714	10 459	478
	Stockholm	Fiskaren Större 3	Götgatan 21	1929	Bostad		235	993				1 375		2 603	80
	Stockholm	Gladan 3	Sankt Göransgatan 159		Projekt	Ja									81
	Stockholm	Granen 21	Floragatan 13	1972	Kontor		4 304							4 304	145
	Stockholm	Göta Ark 18	Göta Ark 100	1985	Kontor	Ja	17 026	320	876				559	18 781	529
	Stockholm	Havsfrun 26	Artillerigatan 42	1929	Kontor		3 267		252					3 519	113
	Stockholm	Holar 3	Skalholtsgatan 10	1985	Övrigt		6 135		1 072					7 207	74
	Stockholm	Islandet 4	Adolf Fredriks Kyrkogata 13	1908	Kontor		1 845	245	125					2 215	73

ÖVRIG INFORMATION | FASTIGHETSFÖRTECKNING

Förvärv 2019	Kommun	Fastighets- beteckning	Adress	Byggår/ Värdeår	Fastighets- kategori	Tomträtt	Uthyrbar yta, kvm							Totalt	Taxerings- värde, Mkr
							Kontor	Handel	Industri/ Lager	Utbilning/ Vård	Hotell	Bostad	Övrigt		
	Stockholm	Järnplåten 23	Kungsgatan 37	1937	Kontor		5 226	440	171	148			2 048	8 033	484
	Stockholm	Katthavet 8	Näckströmsgatan 8	1863	Handel						8 022			8 022	313
	Stockholm	Kilaberg 1	Kilabergsvägen	1975	Kontor	Ja	7 893		5 009					12 902	
	Stockholm	Kungsbacken 8	Drottninggatan 108	1929	Kontor		1 787	563	67				25	2 442	74
	Stockholm	Kvasten 8	Mäster Samuelsgatan 10	1929	Kontor		1 336	614	81				10	2 041	219
	Stockholm	Lindansaren 23	Flaggstång, Holländargatan 22	1929	Kontor		7 103	863	603			293		8 862	267
	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	61
	Stockholm	Lärftet 2	Brommaplan 407	1941	Bostad	Ja	204	530	143			895		1 772	33
	Stockholm	Magneten 32	Voltavägen 13	1982	Kontor		6 539	450	3 118					10 107	84
	Stockholm	Meteorologen 4	Finn Malmgrens Väg 9	1991	Bostad	Ja		399				725		1 124	24
	Stockholm	Meteorologen 5	Finn Malmgrens Väg 11	1991	Bostad	Ja		1 090	74			1 235		2 399	48
	Stockholm	Murmästaren 3	Garvargatan 10	1926	Övrigt					16 325				16 325	
	Stockholm	Murmästaren 7	Hantverkargatan 31	1929	Kontor		2 448	462	89				83	3 082	105
	Stockholm	Murmästaren 9	Hantverkargatan 21	1929	Bostad		1 414	756	6			2 444		4 620	135
	Stockholm	Prästgårdsängen 3	Götalandsvägen 218	1986	Kontor	Ja	5 385	847	39					6 271	65
	Stockholm	Silket 2	Brommabågen 4	1941	Handel	Ja	174	602	94			555	7	1 432	28
	Stockholm	Singeln 9	Sorterargatan 8	1970	Kontor	Ja	5 139		103					5 242	32
	Stockholm	Skeppshandeln 1	Hammarby Allé 45	2013	Handel		2 143	3 033	210		8 550			13 936	439
	Stockholm	Skeppshandeln 2			Projekt										74
	Stockholm	Snöflingan 3	Drottningsholmsvägen 59	2009	Hotell						22 000			22 000	489
	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	999
●	Stockholm	Tre Vapen 7	Valhallavägen 185	2004	Övrigt		2 390		333	9 018				11 741	
	Stockholm	Tråden 1	Brommaplan 418–420	1941	Handel	Ja	555		41			537		1 133	22
	Stockholm	Varmvattnet 3	Esbogatan 8	1977	Handel	Ja		15 000					18 009	33 009	215
	Stockholm	Vattenkraften 1	Solkraftsvägen 13	1989	Kontor	Ja	6 408	734		3 689			4	10 835	46
	Stockholm	Vilunda 6:48	Hotellvägen 1	1986	Hotell						6 955			6 955	63
	Stockholm	Årstaäng 6	Fredsborgsgatan 24	2015	Kontor	Ja	16 388	815	849				7	18 059	460
	Stockholm	Årstaäng 4	Fredsborgsgatan 24	1966	Kontor	Ja	1 547		157	4 182			3	5 889	57
●	Sundbyberg	Basaren 1	Franstorpsvägen 19	1969	Bostad		4 686		961	54		4 557	14	10 272	170
	Sundbyberg	Bivacken 2	Kavallerivägen 24	1990	Övrigt		4 017	499	95	70			2	4 683	42
	Sundbyberg	Bollspelaren 1	Lötsjövägen 10	1993	Övrigt				4 028	5 621				9 649	
	Sundbyberg	Kartan 1	Lötsjövägen 2	1971	Övrigt		11 349		1 160		2 414	5 996	2	20 921	
	Sundbyberg	Kasernen 1	Kasernvägen 1	1940	Övrigt					1 546			2	1 548	
	Sundbyberg	Kasernen 2	Kasernvägen 5	1940	Övrigt					1 594				1 594	

ÖVRIG INFORMATION | FASTIGHETSFÖRTECKNING

Förvärv 2019	Kommun	Fastighets- beteckning	Adress	Byggår/ Värdeår	Fastighets- kategori	Tomträtt	Uthyrbar yta, kvm							Totalt	Taxerings- värde, Mkr
							Kontor	Handel	Industri/ Lager	Utbilning/ Vård	Hotell	Bostad	Övrigt		
	Sundbyberg	Kasernen 3	Kasernvägen 3	1940	Övrigt					1 551				1 551	
	Sundbyberg	Kvartermästaren 1	Rissne torg 1	1984	Handel		470	1 657	87	1 916			6	4 136	
	Sundbyberg	Maden 4	Madenvägen 7	1988	Handel	Ja	4 314	6 357					466	11 137	110
●	Sundbyberg	Muraren 9	Järnvägsgatan 30	2002	Bostad		4 037		19			3 166	1 069	8 291	142
	Sundbyberg	Terränglöparen 11	Hallonbergsplan 1	1984	Kontor		7 355	5 628	2 994	3 829			4 867	24 673	155
	Södertälje	Grävmaskinen 23	Morabergsvägen 1	1973	Handel			2 391						2 391	4
	Södertälje	Yxan 8	Täppgatan 15	1975	Hotell						14 115			14 115	102
	Uppsala	Berthåga 53:1	Naturstensvägen 101	2007	Bostad							3 814		3 814	60
	Uppsala	Danmarks-Säby 11:1	Kumlagatan 12	2012	Handel			20 727					712	21 439	191
	Uppsala	Dragarbrunn 16:4	Dragarbrunns torg 18	1962	Hotell			680	51		5 275			6 006	111
	Uppsala	Kvarngärdet 3:2	Gamla Uppsalagatan 50	1983	Hotell						7 518			7 518	54
	Uppsala	Årsta 68:1	Fyrislundsgatan 75	1976	Handel			7 558						7 558	61
	Uppsala	Årsta 94:1	Stålgatan 101	1988	Bostad							5 274	39	5 313	83
	Uppsala	Årsta 95:1	Stålgatan 35	2005	Bostad							4 117	8	4 125	62
	Örebro	Stjärnregnet 1	Otto E Andersens gata 1	1979	Handel			4 341						4 341	30
Totalt Region Stockholm							193 557	105 079	28 386	62 170	105 551	161 736	36 118	692 596	9 917
REGION GÖTEBORG															
	Ale	Nödinge 38:14	Ale Torg 10	2007	Handel		3 920	10 032	30					13 982	94
	Ale	Surte 1:245	Göteborgsvägen 64B	1967	Bostad		215	337				1 216	90	1 858	17
	Ale	Surte 1:293	Göteborgsvägen 93A	1946	Bostad					424		356		780	
	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	19
	Alingsås	Bagaren 14	Hantverksgatan 2	1991	Bostad							556		556	8
	Alingsås	Bagaren 2	Hantverksgatan 4	1992	Bostad							424	9	433	6
	Alingsås	Björkhagen 1	Björkhagegatan 2A	2008	Bostad							3 212		3 212	60
	Alingsås	Bolltorp 4:13	Bolltorp	2003	Bostad							14 166		14 166	249
	Alingsås	Dryckeshornet 1	Bankgatan 1	1911	Hotell			219			5 362			5 581	36
●	Alingsås	Safiren 1	Safirgatan 6A	1993	Bostad							4 342		4 342	64
●	Alingsås	Skyffeln 2	Aleforsvägen 9	1973	Kontor				6 076					6 076	18
	Alingsås	Smedjan 3	Malmgatan 6A	1953	Handel			3 207					15	3 222	7
●	Borås	Bulten 1	Verkstadsgatan 3	1975	Handel			1 815						1 815	6
	Borås	Plutonen 1	Pickesjövägen 2	2011	Handel		40	12 318					762	13 120	66
	Borås	Vattnet 4	Elementgatan 8	2018	Handel			7 716						7 716	41
	Borås	Vindtyget 6	Ödegårdsgatan 2A	2012	Handel			3 350						3 350	21
	Göteborg	Askim 243:20	Askims torg	1972	Kontor		1 803	638	553	1 385				4 379	29

ÖVRIG INFORMATION | FASTIGHETSFÖRTECKNING

Förvärv 2019	Kommun	Fastighets- beteckning	Adress	Byggår/ Värdeår	Fastighets- kategori	Tomträtt	Uthyrbar yta, kvm							Totalt	Taxerings- värde, Mkr
							Kontor	Handel	Industri/ Lager	Utbilning/ Vård	Hotell	Bostad	Övrigt		
	Göteborg	Backa 169:2	Södra Deltavägen 3B	1994	Handel			3 615						3 615	47
	Göteborg	Backa 169:3	Södra Deltavägen 3A	2006	Handel			1 975						1 975	45
	Göteborg	Backa 171:3	Backavägen 1	1955	Handel			4 353						4 353	53
	Göteborg	Backa 171:4	Backavägen 3	1990	Kontor		4 861	3 968	8					8 837	108
	Göteborg	Backa 21:14	Exportgatan 47B	1989	Övrigt		608		1 784				108	2 500	13
	Göteborg	Bagaregården 5:8	Kungälvsgatan 6A	1929	Bostad							584		584	16
	Göteborg	Bagaregården 5:9	Kungälvsgatan 6A	1929	Bostad							581		581	16
	Göteborg	Bergsjön 34:1	Atmosfärgatan 1	1970	Bostad		115		281			22 271		22 667	204
	Göteborg	Bergsjön 9:6	Kosmosgatan 1	1967	Bostad		77	162	399			41 610	3 537	45 785	397
	Göteborg	Biskopsgården 7:1	Långströmsgatan 26	1967	Bostad	Ja			388			15 278		15 666	136
	Göteborg	Biskopsgården 7:2	Långströmsgatan 14C	1967	Bostad	Ja	1 130		215			13 744		15 089	126
	Göteborg	Biskopsgården 7:3	Långströmsgatan 10A	1968	Bostad	Ja			278			13 736		14 014	122
	Göteborg	Brämaregården 72:4	Hisingsgatan 28	1959	Kontor	Ja	2 495	889	42				20	3 446	29
	Göteborg	Bur 134:1	Oxholmsgatan 28	1989	Bostad								302	302	
	Göteborg	Bö 93:2	Sofierogatan 1	1940	Kontor		8 304		472				316	9 092	119
	Göteborg	Gamlestaden 25:11	Marieholmsgatan 4	1990	Kontor	Ja	2 988	681	178				70	3 917	28
	Göteborg	Gamlestaden 26:13	Vassgatan 3	1988	Kontor	Ja	3 803		6 363				4 016	14 182	64
	Göteborg	Gullbergsvass 11:2	Gullbergs Strandgata 40	1977	Övrigt	Ja			5 865					5 865	27
	Göteborg	Gårda 15:1	Fabriksgatan 7	1929	Kontor		7 200	207	487					7 894	194
	Göteborg	Gårda 15:1 (15:12)	Drakegatan 2	1937	Bostad		1 583	87				6 717		8 387	237
●	Göteborg	Gårda 70:9	Kobbarnasväg 17	1985	Bostad							1 519		1 519	39
	Göteborg	Göteborg Tuve 116:6	Grimbodalen 6	2008	Handel			3 213						3 213	22
	Göteborg	Heden 24:11	Engelbrektsgatan 73	1964	Hotell	Ja					17 875			17 875	305
	Göteborg	Heden 47:3	Parkgatan 49	2015	Kontor		5 788	472	50				1 231	7 541	271
	Göteborg	Högsbo 1:1	J A Wettergrens gata 7	1967	Kontor		11 165		3 527				124	14 816	66
	Göteborg	Högsbo 11:10	Victor Hasselbladsgata 8	1982	Kontor		4 050							4 050	20
	Göteborg	Högsbo 23:4	Gustaf Werners Gata 1	2006	Handel			33 159						33 159	451
	Göteborg	Högsbo 36:2	Norra Långebergsgatan 2	1974	Handel			5 597					456	6 053	46
	Göteborg	Högsbo 36:8	Hulda Mellgrens gata 11	1992	Handel		2 448							2 448	33
	Göteborg	Högsbo 38:17	Sisjö Kullegata 5	1986	Kontor		1 680						26	1 706	15
	Göteborg	Högsbo 38:20	Sisjö Kullegata 6	1989	Kontor		2 010		780					2 790	22
	Göteborg	Högsbo 38:8	Sisjö Kullegata 8	1990	Kontor		4 825		2 190				13	7 028	62
	Göteborg	Inom Vallgraven 1:13	Drottninggatan 62	1986	Hotell						26 656			26 656	460
	Göteborg	Inom Vallgraven 14:1	Södra Hamngatan 2	1907	Handel			2 637			2 190			4 827	114
	Göteborg	Inom Vallgraven 15:3	Drottninggatan 30	1980	Kontor		3 847	379	169					4 395	124
	Göteborg	Inom Vallgraven 16:21	Drottninggatan 10	1882	Handel		2 370	352	86				200	3 008	91

ÖVRIG INFORMATION | FASTIGHETSFÖRTECKNING

Förvärv 2019	Kommun	Fastighets- beteckning	Adress	Byggår/ Värdeår	Fastighets- kategori	Tomträtt	Uthyrbar yta, kvm							Totalt	Taxerings- värde, Mkr
							Kontor	Handel	Industri/ Lager	Utbilning/ Vård	Hotell	Bostad	Övrigt		
	Göteborg	Inom Vallgraven 19:4	Drottninggatan 31	1929	Kontor		852	183						1 035	30
	Göteborg	Inom Vallgraven 19:6	Drottninggatan 35	1929	Kontor		525	510						1 035	25
	Göteborg	Inom Vallgraven 2:2	Drottninggatan 69	1853	Kontor		1 038	254						1 292	42
	Göteborg	Inom Vallgraven 22:6	Kungsgatan 41	1869	Kontor		405	705						1 110	43
	Göteborg	Inom Vallgraven 33:7	Magasinsgatan 26	1929	Kontor		2 189	897				258	387	3 731	82
	Göteborg	Inom Vallgraven 36:4	Kaserntorget 11A	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	98
	Göteborg	Inom Vallgraven 4:4	Lilla Kungsgatan 3	1929	Kontor		5 819							5 819	105
	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	159
	Göteborg	Inom Vallgraven 8:1	Kyrkogatan 29–31	1850	Handel		1 526	1 668					10	3 204	137
	Göteborg	Inom Vallgraven 8:19	Kungsgatan 56	1962	Kontor		712	409						1 121	66
	Göteborg	Inom Vallgraven 8:20	Kyrkogatan 33	1940	Handel			803						803	21
	Göteborg	Järnbrott 145:6	Svängrumsgatan 45	1963	Bostad							3 899	13	3 912	82
●	Göteborg	Kobbegården 6:169	Datavägen 18	1980	Kontor				1 555					1 555	7
●	Göteborg	Kobbegården 6:170	Datavägen 16	1985	Kontor				1 574					1 574	8
●	Göteborg	Kobbegården 6:259	Datavägen 41		Kontor										3
●	Göteborg	Kobbegården 6:261	Datavägen 37	1976/1981	Kontor		2 896	386	5 670					8 952	52
●	Göteborg	Kobbegården 6:56	Datavägen 12B	1981	Kontor		1 530		1 343					2 873	16
	Göteborg	Kobbegården 6:725	Datavägen 12A	1988	Kontor		3 268							3 268	36
	Göteborg	Kvillebäcken 16:10	Färgfabriksgratan 7	1965	Övrigt		100	1 876	527				985	3 488	8
	Göteborg	Kvillebäcken 16:11	Gamla Björlandavägen 2	1966	Kontor		3 026	780	217				4 288	8 311	43
●	Göteborg	Kvillebäcken 61:5	Ångpannegatan 1	1945	Kontor				3 564					3 564	2
●	Göteborg	Kvillebäcken 61:8	Turbingatan 1	1985	Projekt										12
	Göteborg	Kvillebäcken 62:7	Ångpannegatan 2		Projekt										12
	Göteborg	Kålltorp 36:7	Solrosgatan 13A	1935	Bostad							769	105	874	20
	Göteborg	Kålltorp 39:1	Råstensgatan 2A	1936	Bostad							846		846	20
	Göteborg	Kärre 32:22	Tagenevägen 26	1980	Handel			2 800						2 800	20
	Göteborg	Kärre 73:1–2	Tagenevägen 17A	1971	Handel	Ja	192	3 960					220	4 372	28
	Göteborg	Kärre 95:3	Orrekulla industrigata 14	1990	Handel			7 080					129	7 209	56
	Göteborg	Lindholmen 29:1	Theres Svenssons Gata 15	2002	Kontor		11 400	475	347				1	12 223	301
	Göteborg	Lindholmen 39:2	Lindholmospiren 4	2013	Hotell						13 299			13 299	299
	Göteborg	Lorensberg 45:20	Kungssportsavenyen 6–8	1971	Hotell			1 357			2 305			3 662	136
	Göteborg	Lorensberg 46:1	Kungssportsavenyen 3	1929	Handel		737	1 823	42				316	2 918	66
	Göteborg	Lorensberg 46:10	Kungssportsavenyen 17	1944	Kontor		983	572						1 555	48

ÖVRIG INFORMATION | FASTIGHETSFÖRTECKNING

Förvärv 2019	Kommun	Fastighets- beteckning	Adress	Byggår/ Värdeår	Fastighets- kategori	Tomträtt	Uthyrbar yta, kvm							Totalt	Taxerings- värde, Mkr
							Kontor	Handel	Industri/ Lager	Utbilning/ Vård	Hotell	Bostad	Övrigt		
	Göteborg	Lorensberg 46:11	Teatergatan 18	1929	Handel								1 203	1 203	23
	Göteborg	Lorensberg 46:12	Kungsportsavenyen 11	1929	Handel			2 394						2 394	66
	Göteborg	Lorensberg 46:5	Kungsportsavenyen 7	1929	Handel		201	766						967	27
	Göteborg	Lorensberg 46:6	Kungsportsavenyen 9	1950	Handel								1 176	1 176	37
●	Göteborg	Lorensberg 49:2	Storgatan 33	1983	Hotell						1 500			1 500	23
●	Göteborg	Lorensberg 55:15	Södra vägen 23	1969	Kontor		2 700	8 690	336		13 158			24 884	851
●	Göteborg	Lorensberg 55:4	Södra vägen 27	1968	Kontor			120		3 256				3 376	
●	Göteborg	Lorensberg 55:8	Lorensbergsgatan 16	1968	Kontor										24
●	Göteborg	Lunden 45:2	Platågatan 3A	1986	Bostad							625		625	16
●	Göteborg	Masthugget 11:13	Andra Långgatan 29	1970	Kontor		18 240	2 751	904	2 046		7 707	880	32 528	546
	Göteborg	Nordstaden 10:15	Köpmansgatan 27	1929	Kontor		1 031	590					812	2 433	99
	Göteborg	Nordstaden 10:16 & 10:17	Köpmansgatan 29	2008	Hotell			113			7 753			7 866	193
	Göteborg	Olskroken 10:5	Olskroksgatan 30	1985	Kontor		1 974		32	3 449				5 455	
	Göteborg	Olskroken 25:11	Falkgatan 7	1932	Övrigt					1 969			292	2 261	
	Göteborg	Rud 8:10	Munspelsgatan 10	1962	Bostad		255		614			43 673	805	45 347	729
	Göteborg	Sannegården 25:1	Säterigatan 20	1971	Övrigt		2 846		192					3 038	24
	Göteborg	Sannegården 28:5	Sjöporten 1	1945	Kontor		69	307			1 161			1 537	17
●	Göteborg	Stampen 7:12	Burggrevegatan 25	1970	Hotell						3 533			3 533	86
	Göteborg	Tingstadsvassen 3:6	Krokegårdsgatan 3	1944	Handel		128	3 560	100				6	3 794	77
	Göteborg	Tingstadsvassen 3:7	Krokegårdsgatan 7	1987	Handel			5 243						5 243	116
●	Göteborg	Tingstadsvassen 3:8	Krokegårdsgatan 5	1991	Handel			4 865						4 865	126
●	Göteborg	Tingstadsvassen 4:3	Krokegårdsgatan 1	1986	Handel		502	3 268					15	3 785	85
	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	51
●	Göteborg	Uggledal 408:1	Uggledalsvägen 13	2010	Kontor		3 200							3 200	23
	Göteborg	Utby 39:11	Västra Tvärskedet 3	1990	Bostad					116		351		467	
	Jönköping	Visionen 4	Bataljonsgatan 14	2016	Handel			22 448					385	22 833	166
	Kungsbacka	Hede 4:14	Hedebrovägen 15	2011	Handel			4 177						4 177	29
●	Kungsbacka	Bolsheden 1:18	Bolshedens Industriväg 35	2006	Kontor		2 823		1 745					4 568	26
●	Kungsbacka	Bolsheden 1:48	Bolshedens Industriväg 30	1992	Kontor		699		4 210					4 909	19
	Kungsbacka	Kungsbacka 6:28	Smörhålevägen 1	1993	Övrigt								2 675	2 675	
	Kungsbacka	Kungsbacka 6:29	Smörhålevägen 3–5	1993	Övrigt								5 019	5 019	
	Kungsbacka	Spekedal 1:104	Kopparvägen 4–14	1988	Bostad							2 519		2 519	27
	Kungsbacka	Spekedal 1:92	Gottskärsvägen 28	1987	Bostad							681		681	6

ÖVRIG INFORMATION | FASTIGHETSFÖRTECKNING

Förvärv 2019	Kommun	Fastighets- beteckning	Adress	Byggår/ Värdeår	Fastighets- kategori	Tomträtt	Uthyrbar yta, kvm							Totalt	Taxerings- värde, Mkr
							Kontor	Handel	Industri/ Lager	Utbildning/ Vård	Hotell	Bostad	Övrigt		
	Kungsbacka	Varla 2:367	Energigatan 3	1986	Övrigt								563	563	3
	Kungsbacka	Varla 2:394	Energigatan 5A–C	1987	Övrigt								685	685	4
	Kungsbacka	Varla 2:429	Magasinsgatan 2A	2004	Övrigt								1 172	1 172	8
●	Kungsbacka	Verkmästaren 10	Hantverksgatan 3	1975	Kontor			1 744						1 744	15
	Kungsbacka	Verkmästaren 11	Lantmannagatan 4		Projekt										1
	Kungsbacka	Ysby 2:25	Klovstenvägen 13–17		Övrigt										
	Kungälv	Klocktornet 36	Västra gatan 57	1972	Projekt										31
	Kungälv	Krabbetornet 1 & 35	Västra gatan 84	1938	Handel		391	840				272		1 503	15
	Kungälv	Rhodin 19	Strandgatan 77	1967	Handel			2 822	91				7	2 920	30
●	Kungälv	Skatan 1	Christian IV:s väg 1	1976	Kontor			1 489						1 489	7
	Kungälv	Skomakaren 10	Fabriksgratan 10	1988	Kontor		1 781	478	79	1 474			312	4 124	
	Kungälv	Slottsträdgården 5	Gamla torget	1958	Hotell						6 100			6 100	31
	Kungälv	Stopet 1	Fräkne Gränd 20	2018	Bostad			221				7 866		8 087	126
	Lerum	Floda 3:121	Gamla Vägen 26	1991	Bostad							1 016		1 016	14
	Lerum	Lerum 43:21	Skattegårdsbacken 10	1991	Bostad							1 383		1 383	3
	Lerum	Torp 1:328	Lindvägen 34A	1988	Bostad							428	11	439	5
	Mariestad	Enen 23	Viktoriagatan 16	1985	Handel			3 889				1 952		5 841	42
	Mariestad	Furan 11	Stockholmsvägen 23	1962	Bostad		121					1 620	637	2 378	45
	Mariestad	Furan 12	Stockholmsvägen 25	1962	Bostad				6			4 254		4 260	
	Mariestad	Fårtickan 1	Bergsgatan 20	1968	Bostad							4 632		4 632	34
	Mariestad	Granen 8	Viktoriagatan 17		Övrigt										
	Mariestad	Hunden 3	Nya Torget 1	1965	Handel			2 187	260			158	1 251	3 856	16
	Mariestad	Murklan 1	Bergsgatan 18	1968	Bostad							12 557		12 557	91
	Mariestad	Staren 8	Nygatan 14	1966	Handel		355	1 621				65	21	2 062	8
	Möln dal	Bastuban 1	Bäckstensgatan 5		Projekt										352
	Möln dal	Gaslyktan 2	Argongatan 20	1981	Handel			3 483					81	3 564	31
●	Möln dal	Fallström 14	Fallströmsgatan 1	1996	Kontor		89					1 300		1 389	
●	Möln dal	Gaslyktan 8	Argongatan 8	1977	Kontor		478		5 913					6 391	35
	Möln dal	Leoparden 2	Göteborgsvägen 129	1923	Handel		1 476	20 669					495	22 640	125
	Möln dal	Pianot 5	Bäckstensgatan 13	2009	Handel		2 390							2 390	22
	Möln dal	Presenten 1	Flöjelbergsgatan 24	2001	Handel		774	12 726					77	13 577	96
	Möln dal	Presenten 2	Flöjelbergsgatan 22	1978	Handel			2 250					75	2 325	12
	Möln dal	Stockrosen 10	Norra Ågatan 26C	1973	Kontor		1 648		53				35	1 736	13
	Möln dal	Stockrosen 3	Norra Ågatan 38	1964	Kontor		604	408	4 880				190	6 082	21
	Möln dal	Stockrosen 6	Norra Ågatan 34	1948	Kontor		551	1 212	252					2 015	14
	Skövde	Dagslåndan 10	Barkvägen 10A	1972	Bostad		222					22 212		22 434	172

ÖVRIG INFORMATION | FASTIGHETSFÖRTECKNING

Förvärv 2019	Kommun	Fastighets- beteckning	Adress	Byggår/ Värdeår	Fastighets- kategori	Tomträtt	Uthyrbar yta, kvm							Totalt	Taxerings- värde, Mkr
							Kontor	Handel	Industri/ Lager	Utbilning/ Vård	Hotell	Bostad	Övrigt		
	Skövde	Ekoxen 10	Barkvägen 32	1974	Bostad		2 478	180				22 158	5 815	30 631	203
	Skövde	Mellomkvarn 1	Mellomkvarnsvägen 2	1972	Handel			10 959						10 959	37
	Skövde	Smeden 5	Petter Heléns Gata 2	1976	Kontor	Ja	2 574							2 574	16
	Skövde	Storängen 13	Kåsatorpsvägen 5	1992	Kontor		2 205		70					2 275	13
	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	35
	Trollhättan	Plogen 1	Lantmannavägen	1969	Bostad	Ja	32		316			11 156		11 504	82
	Trollhättan	Plogen 2	Lantmannavägen	1967	Bostad	Ja						10 387	168	10 555	64
	Trollhättan	Propellern 7	Saabvägen 1	1992	Kontor		4 759						9	4 768	14
	Trollhättan	Sjöfrun 5	Magasinsg 4A–4B, Storgatan 35	1936	Bostad			193				1 367	161	1 721	19
	Trollhättan	Strandpiparen 12	Slättbergsvägen 22	1952	Bostad				14			640	110	764	8
	Trollhättan	Svan 7	Storgatan 47	1989	Hotell						11 632			11 632	51
	Trollhättan	Venus 9	Föreningsg 10A–10C, Österlångg 44–46	1989	Bostad		1 250	475				1 594		3 319	29
	Uddevalla	Bagge 7	Kungsgatan 10	1968	Handel		1 050	1 569	103					2 722	21
	Uddevalla	Frölandsgärdet 2	Brunegårdsvägen 5	1989	Handel			5 516					136	5 652	20
	Uddevalla	Kålgården 51	Kyrkogårdsgatan 1,3,5	1930	Hotell		1 189	590	500	294	6 500		10	9 083	49
	Uddevalla	Sälghugget 1	Lillbräckegatan	1972	Bostad	Ja	243	239	206			14 420		15 108	155
	Varberg	Kardanen 4	Kardanvägen 6A	1991	Handel			3 847						3 847	14
Totalt Region Göteborg							186 679	276 166	66 329	24 362	119 024	326 985	51 619	1 051 164	12 754
REGION KÖPENHAMN															
	Greve	Matr.nr. 60s	Ventrupparken 6	2010	Handel				4 909					4 909	
	Köpenhamn	Matr.nr 1002 d Sundby Overdrev	Hannemanns Allé	2018	Bostad							7 137		7 137	
	Köpenhamn	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	
	Köpenhamn	Matr.nr 1041 Sundby øster	Lergravsvej nr. 64–76, Øresundsvej 145–159	2017 / 2018	Bostad							41 534		41 534	
	Köpenhamn	Matr.nr 130 & 158 Vestervold Kvarter	Colbjørnsensgade 13	1889	Hotell						5 120			5 120	
	Köpenhamn	Matr.nr 1565 Udenbys Vester	Havneholmen 12 B-G, 14 B-G	2016	Bostad							17 286		17 286	
	Köpenhamn	Matr.nr 2406 Udenbys Klædebo Kvarter	Marskens Gade 1–35, Borgm. Jen- sens Allé 11–41, Serridslevvej 4–22	1996	Bostad							43 684		43 684	
	Köpenhamn	Matr.nr 274 Vestervold kvarter	Jernbanegade 8	1912	Övrigt								5 300	5 300	

ÖVRIG INFORMATION | FASTIGHETSFÖRTECKNING

Förvärv 2019	Kommun	Fastighets- beteckning	Adress	Byggår/ Värdeår	Fastighets- kategori	Tomträtt	Uthyrbar yta, kvm						Totalt	Taxerings- värde, Mkr
							Kontor	Handel	Industri/ Lager	Utbilning/ Vård	Hotell	Bostad	Övrigt	
	Köpenhamn	Matr.nr 329 Vestervold Kvarter	Bernstorffsgade 4	1913	Hotell						5 310			5 310
	Köpenhamn	Matr.nr 371 Vestervold Kvarter	Vester Farimagsgade 33	1950	Hotell						6 308			6 308
	Köpenhamn	Matr.nr 378 Vestervold Kvarter	Vester Farimagsgade 17	1957	Hotell						5 181			5 181
	Köpenhamn	Matr.nr 59o Hillerød Markjorder	Studiestræde 3–27, 3400 Hillerød		Projekt									
	Köpenhamn	Matr.nr 938 Østervold Kvarter	Oslo Plads 5	1958	Hotell						7 453			7 453
	Köpenhamn	Matr.nr 952 g Sundby Overdev	Else Alfelts Vej 52–58	2019	Bostad							21 209		21 209
	Köpenhamn	Matr.nr 954 b, Sundby Overdev	Else Alfelts Vej 80	2017	Bostad							15 035		15 035
	Köpenhamn	Matr.nr 957 og 980A Sundby Overdev	Richard Mortensens vej 60		Projekt									
	Köpenhamn	Matr.nr 964 a, Sundby Overdev	Robert Jacobsens Vej 50	2019	Bostad							20 953		20 953
	Köpenhamn	Matr.nr 966 Sundby Overdev	Robert Jacobsens vej 93–101	2009	Bostad							6 807		6 807
	Köpenhamn	Matr.nr Vestervold kvarter 0273	Niels Brocks Gade 1	2017	Hotell						5 300			5 300
Totalt Region Köpenhamn									4 909		34 672	191 879	5 300	236 760
REGION SYD														
	Burlöv	Tågarp 16:12	Testvägen 4	1990	Handel			3 360						3 360 14
	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 30
	Halmstad	Eketånga 24:47	Olofsdalsvägen 37	2012	Handel			3 220						3 220 29
	Halmstad	Stenalyckan 2	Orkangatan 1	1992	Handel			3 750						3 750 17
	Helsingborg	Amerika Södra 28	Bryggaregatan 7	1950	Bostad		561	501	20			5 094	1 363	7 539 111
	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 22
	Helsingborg	Skalbaggen 17	Gasverksgatan 34	1935	Bostad			83				712	32	827 7
	Helsingborg	Skalbaggen 18	Gasverksgatan 36	1933	Bostad			34				818	66	918 7
	Helsingborg	Skalbaggen 19	Gasverksgatan 38	1935	Bostad							708	57	765 6
	Helsingborg	Skalbaggen 20	Gasverksgatan 40	1935	Bostad			83				632	109	824 6

ÖVRIG INFORMATION | FASTIGHETSFÖRTECKNING

Förvärv 2019	Kommun	Fastighets- beteckning	Adress	Byggår/ Värdeår	Fastighets- kategori	Tomträtt	Uthyrbar yta, kvm							Totalt	Taxerings- värde, Mkr
							Kontor	Handel	Industri/ Lager	Utbilning/ Vård	Hotell	Bostad	Övrigt		
	Helsingborg	Skalbaggen 21	Gasverksgatan 42	1935	Bostad							711	103	814	7
	Helsingborg	Skalbaggen 22	Gasverksgatan 44 A	1930	Bostad			143				1 905		2 048	17
	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	53
	Helsingborg	Württemberg 20	Furutorpsgatan 29	1937	Handel		1 589	6 123	15			4 786	1 314	13 827	146
	Helsingborg	Zirkonen 3	Andesitgatan 18	2016	Handel			5 500						5 500	42
	Kristianstad	Hammar 9:184	Blekingevägen 104	1989	Handel								5 135	5 135	12
	Kristianstad	Hovrätten 41	Västra Storgatan 13	1985	Hotell			380			7 075			7 455	40
	Kristianstad	Topplocket 1	Sävevägen 1	1999	Handel			6 509						6 509	37
	Kristianstad	Traversen 1	Hedentorpsvägen 14A	1990	Handel			2 088						2 088	6
	Ljungby	Linné 9	Fabriksgatan 5	1970	Handel			1 975						1 975	4
	Lund	Dioriten 1	Brunnsgård, Råbyvägen 1	2001	Kontor		3 080							3 080	34
	Lund	Jöns Petter Borg 14	Hedvig Möllers gata 2	2013	Hotell						8 462			8 462	73
	Lund	Kalkstenen 1	Kalkstensvägen 32	2000	Handel			2 180						2 180	12
	Lund	Kopparkisen 13	Porfyrvägen 11	1989	Handel			4 732					72	4 804	22
	Lund	Lagfarten 1 & 2	Magistratsvägen 10	1968	Kontor		3 472	1 005	289					4 766	35
	Lund	Porfyren 2	Glimmervägen 3	1991	Hotell						15 711			15 711	105
	Lund	Rügen 1	Stralsundsvägen 1–25	2006	Bostad							3 083		3 083	51
	Lund	Rügen 2	Stralsundsvägen 29	2006	Bostad							5 264	528	5 792	95
	Malmö	Automobilen 1	Jägersrovägen 100	1985	Handel	Ja		9 891					827	10 718	42
	Malmö	Draglädret 1	Jägersrovägen 179	1994	Handel			2 679						2 679	19
	Malmö	Grytan 4	Agneslundsvägen 24 A-B	2010	Övrigt	Ja				2 400				2 400	
	Malmö	Grytan 9	Agneslundsvägen 22	2010	Övrigt		98	164	418	11 580		1 366	762	14 388	
●	Malmö	Hans Michelsen 10	Adelgatan 5	1963	Hotell		1 955	558			1 645		10	4 168	40
	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	87
●	Malmö	Lejonet 1	Isak Slaktaregatan 2	1991	Hotell						3 849			3 849	72
	Malmö	Lejonet 2	Lilla Torg 1	1929	Kontor		4 929	39	68			314	504	5 854	130
	Malmö	Rosen 9	Engelbrektsgatan 2	1960	Hotell			1 430			9 777			11 207	161
	Malmö	Spinneriet 8	Baltzarsgatan 20	1957	Kontor		12 342	2 966	2 219		5 540		1 454	24 521	539
	Malmö	Spännbucklan 12 & 13	Agnesfridsvägen 180	1983	Handel	Ja		5 320						5 320	26
	Malmö	Von Conow 54	Baltzarsgatan 31	1964	Kontor		9 731	3 987	491			2 584	4 185	20 978	464
	Trelleborg	Lavetten 41	Hedvägen 167–173	1987	Handel			990						990	5
	Trelleborg	Phylatterion 6	Bryggaregatan 25–39	1991	Handel			3 520	1 563					5 083	17

ÖVRIG INFORMATION | FASTIGHETSFÖRTECKNING

Förvärv 2019	Kommun	Fastighets- beteckning	Adress	Byggår/ Värdeår	Fastighets- kategori	Tomträtt	Uthyrbar yta, kvm							Totalt	Taxerings- värde, Mkr
							Kontor	Handel	Industri/ Lager	Utbilning/ Vård	Hotell	Bostad	Övrigt		
	Trelleborg	Snickeriet 16–17 och Verkstaden 11	Maskingatan 1	1975	Handel			1 600					220	1 820	6
	Värnamo	Sjötungan 1	Margretelundsvägen 2	1973	Handel			4 924					425	5 349	15
	Växjö	Elden Södra 17	Biblioteksgatan 7	1985	Hotell			65			6 888		57	7 010	40
	Växjö	Kocken 3	Hejaregatan 19	1969	Hotell						3 982			3 982	19
	Åstorp	Asken 14	Esplanaden 15	1952	Bostad		167	239	53			771		1 230	8
	Åstorp	Blåkklockan 9	Fågelsångsgatan 32 A	1966	Bostad							808		808	6
	Åstorp	Boken 4	Esplanaden 19 A	1945	Bostad		243	1 207	154			7 606		9 210	70
	Åstorp	Ekorren 27	Skolgatan 7	1929	Bostad			162	70			724		956	7
	Åstorp	Hyllinge 5:122	Postgatan 12 A	1963	Bostad				164	120		7 431	134	7 849	34
	Åstorp	Hästhoven 12	Fabriksgatan 19 A	1960	Bostad			704	110			2 633		3 447	23
	Åstorp	Kastanjen 16	Esplanaden 7	1972	Bostad		1 919	833				3 412	156	6 320	42
	Åstorp	Linden 11	Nyvångsgatan 1 A	1961	Bostad							340		340	3
	Åstorp	Lotusblomman 15	Nyvångsgatan 31	1961	Bostad							340		340	3
	Åstorp	Lungörten 1	Nyvångsgatan 2 A	1961	Bostad							792		792	4
	Åstorp	Lärksoppen 10	Ekebrogatan 100	1972	Bostad				28			8 050	165	8 243	33
	Åstorp	Lärkträdet 10	Ekebrogatan 1	1970	Bostad				42			5 799	142	5 983	24
	Åstorp	Moroten 10	Torggatan 35 A	1954	Bostad							776		776	5
	Åstorp	Resedan 1	Norra Storgatan 10 A	1964	Bostad				20			1 061		1 081	7
	Åstorp	Svärdsliljan 7	Östergatan 16 A	1958	Bostad		245	457	16			6 457		7 175	45
	Åstorp	Tranan 1	Fjällvägen 10 A	1991	Bostad							3 820		3 820	33
	Ängelholm	Skräddaren 5	Verkstadsgatan 5	1973	Handel			1 180						1 180	4
	Ängelholm	Taktäckaren 6	Midgårdsgatan 11	2015	Handel		676	5 655					429	6 760	36
	Tyskland	Flera fastigheter			Hotell						40 381			40 381	
●	Storbritannien	London	8 Fenchurch Place	1986	Kontor		9 161							9 161	
●	Storbritannien	London	11 Ironmonger Lane	2008	Kontor		1 800							1 800	
Totalt Region Syd							58 104	111 129	5 740	14 100	103 310	91 951	19 904	404 238	3 222
REGION ÖST															
	Gotland	Soldaten 1	Volontärgatan	2005	Bostad				29			3 050	50	3 129	35
	Linköping	Nöjet 1	Låsbomsgatan 27	2010	Handel			1 380						1 380	9
	Linköping	Paletten 2	Ottargatan 1	1972	Handel			5 317					440	5 757	38
	Linköping	Papegojan 1	Vigfastgatan 5	1967	Handel			7 775					15	7 790	36
	Norrköping	Gärdet 1	Rågängen 71	1958	Bostad			491	7			4 609		5 107	68

ÖVRIG INFORMATION | FASTIGHETSFÖRTECKNING

Förvärv 2019	Kommun	Fastighets- beteckning	Adress	Byggår/ Värdeår	Fastighets- kategori	Tomträtt	Uthyrbar yta, kvm							Totalt	Taxerings- värde, Mkr
							Kontor	Handel	Industri/ Lager	Utbilning/ Vård	Hotell	Bostad	Övrigt		
	Norrköping	Lammet 2	Kungstorget 2	1939	Bostad		173	1 950				2 405	60	4 588	45
	Norrköping	Lokatten 12	Trädgårdsgatan 8B	1992	Bostad		1 693	380				5 364	539	7 976	108
	Norrköping	Planket 20	Bråddgatan 54	1983	Bostad							1 139		1 139	17
	Norrköping	Planket 23	Plankgatan 46	1940	Bostad		25	60				940	600	1 625	16
	Norrköping	Prinsen 18	Hospitalsgatan 42	1967	Bostad			30	99			9 558	11	9 698	153
	Norrköping	Sprutan 8	Gamla Rådstugugatan 52	1940	Bostad			370	12			1 318	145	1 845	25
	Norrköping	Stenhuggaren 25	Sandgatan 28	1960	Bostad							2 914		2 914	44
	Norrköping	Storgatan 10	Drottninggatan 10	1929	Bostad		484					1 213	755	2 452	25
	Norrköping	Storgatan 9	Nya Rådstugegatan 2	1985	Bostad		252	355	15			5 909	352	6 883	110
	Norrköping	Stävan 2	Rösgången 32	1959	Bostad	Ja						3 639		3 639	49
	Norrköping	Tullhuset 1	Gamla Rådstugugatan 11	1929	Bostad			273				1 320		1 593	24
	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	Rönnebergagatan 1	1963	Bostad			150	106			14 331		14 587	261
	Västerås	Klockarkärleken 2	Rönnebergagatan 4	1962	Bostad				260			5 778		6 038	44
	Västerås	Rödsklinten 2	Bangatan 15	1957	Bostad			133	120			7 003	30	7 286	51
	Västerås	Sågen 1	Pilgatan 33	1980	Hotell						8 317			8 317	29
	Västerås	Vallmon 6	Bangatan 1 A	1968	Bostad				84			13 914		13 998	102
	Västerås	Vapenrocken 1	Regementsgatan 62	1963	Bostad		441		114			19 194	2	19 751	
	Finland	Hämeenlinna	Linnaniemenkatu 1	2019	Bostad							469		469	
	Finland	Keminmaa	Joulantie 1–3	2001/2002	Handel			12 337						12 337	
	Finland	Koupio	Leväsentie 2B	2006	Handel			19 808						19 808	
	Finland	Kuusamo	Ouluntaival 1	1978	Handel			3 718						3 718	
	Finland	Kuusamo	Loumantie 1–3	1990	Handel			12 617						12 617	
	Finland	Mäntsälä	Mäntsäläntie 1	1989	Handel			3 384						3 384	
	Finland	Närpes	Yhdistyksentie 3	2017	Handel			2 513						2 513	
	Finland	Oulu	Ukkoherrantie 2	2018	Bostad							268		268	
	Finland	Oulu	Ukkoherrantie 2	2018	Bostad							570		570	
	Finland	Oulu	Tietolinja 9	2018	Bostad							2 003		2 003	
	Finland	Oulu	Ukkoherrantie 2	2019	Bostad							406		406	
	Finland	Raisio	Kauppakatu 2	1995	Handel			5 514						5 514	
	Finland	Riihimäki	Kärjäkatu 8	2019	Bostad							198		198	
	Finland	Tampere	Takamaanrinne 9	2018	Bostad							1 381		1 381	
	Finland	Tampere	Takamaanrinne 9	2018	Bostad							1 381		1 381	
	Finland	Tampere	Tesoman valtatie 31	2019	Bostad							3 078		3 078	

ÖVRIG INFORMATION | FASTIGHETSFÖRTECKNING

Förvärv 2019	Kommun	Fastighets- beteckning	Adress	Byggår/ Värdeår	Fastighets- kategori	Tomträtt	Uthyrbar yta, kvm							Totalt	Taxerings- värde, Mkr
							Kontor	Handel	Industri/ Lager	Utbilning/ Vård	Hotell	Bostad	Övrigt		
	Finland	Tampere	Kohmankaari 9	2018	Bostad							44		44	
	Finland	Tampere	Ruopionkatu 6	2019	Bostad							1 555		1 555	
	Finland	Tampere	Ruopionkatu 6	2019	Bostad							1 203		1 203	
	Finland	Turku	Kalastajankatu 3	2017	Bostad							591		591	
	Finland	Turku	Fleminginkatu 5	2019	Bostad							1 969		1 969	
	Finland	Vaasa	Hietalahdenkatu 13	1968	Bostad							7 224		7 224	
	Finland	SATO Oyj, Flera fastigheter			Bostad							389 724		389 724	
Totalt Region Öst							3 068	81 351	846		8 317	515 544	19 323	628 449	1 306
REGION NORR															
	Gävle	Hemsta 14:2	Skolgången 1	1974	Handel			4 100						4 100	13
	Gävle	Hemsta 14:3	Skolgången 3	1983	Handel			1 448						1 448	5
	Gävle	Holmsund 11:1 mfl	Korsnäs vägen 104 A	1929	Bostad							1 200	260	1 460	5
	Gävle	Holmsund 7:6	Holmsundsvägen 7, 17–29, (Ojämna Nr)	1929	Bostad							3 002	8	3 010	16
	Gävle	Kastet 8:1, 12:1 mfl	Forskarvägen 27 mfl	1929	Bostad		1 014	104	260			12 407	2 114	15 899	76
	Gävle	Lillhagen 5:3	Torkarvägen 10	1946	Bostad							3 029		3 029	16
	Gävle	Norr 18:6	Hattmakargatan 11	1985	Bostad		42	408				2 641	385	3 476	40
	Gävle	Norr 27:2	Nygatan 40	1929	Bostad		127	480				2 185	40	2 832	31
	Gävle	Söder 58:7	Kaserngatan 65	1969	Bostad			933	205			2 329		3 467	35
	Gävle	Sörby 10:9	Falkvägen 5 A	1994	Bostad							512		512	6
	Gävle	Valbo-Backa 6:12	Johanneslöttsvägen 6	1981	Hotell						7 382			7 382	33
	Karlstad	Anden 9	Långgatan 65	1983	Bostad							1 472	75	1 547	26
	Karlstad	Braxen 34	Nygatan 1	1944	Bostad			322	27			1 198	521	2 067	23
	Karlstad	Druvan 1	Drottninggatan 22	1929	Bostad			459			601	1 443	80	2 583	43
	Karlstad	Ekorren 9	Sandbäcksg 5/S Klaragatan 1	1929	Bostad		715	46				1 811		2 572	30
	Karlstad	Furan 5	Gillbergsgatan 3	1951	Bostad			119				1 710		1 829	28
	Karlstad	Furan 7	Jössegatan 3	1968	Bostad							925	97	1 022	16
	Karlstad	Granatkastaren 4	Artillerigatan 1	1945	Bostad							748		748	9
	Karlstad	Gruvan 12	Västra Kanalgratan 3	1991	Bostad			126				2 525		2 651	47
	Karlstad	Gruvan 2	Östra Kyrkogatan 4	1929	Bostad							1 064	102	1 166	18
	Karlstad	Grävlingen 3	Herrhagsgratan 43	1929	Bostad			138				1 018	32	1 188	18
	Karlstad	Höken 1	Hamngatan 16	1929	Hotell						5 890			5 890	65
	Karlstad	Pilbågen 1	Sandelsgratan 2 A	1942	Bostad							2 184		2 184	24
	Karlstad	Registratorn 1	Norra Allén 26 A	1949	Bostad							502	56	558	7

ÖVRIG INFORMATION | FASTIGHETSFÖRTECKNING

Förvärv 2019	Kommun	Fastighets- beteckning	Adress	Byggår/ Värdeår	Fastighets- kategori	Tomträtt	Uthyrbar yta, kvm							Totalt	Taxerings- värde, Mkr
							Kontor	Handel	Industri/ Lager	Utbilning/ Vård	Hotell	Bostad	Övrigt		
	Karlstad	Registratorn 8	Norra Allén 30 A	1948	Bostad				12			456	61	529	6
	Karlstad	Registratorn 9	Norra Allén 28 A	1946	Bostad		100					466	29	595	7
	Karlstad	Spiran 1–6	Lignellsgatan 1	1939	Bostad			95				4 456	145	4 696	61
	Karlstad	Trätälja 11	Drottningg 37/Pihlgrensgatan 4	1959	Bostad			259				4 567	35	4 861	80
	Karlstad	Tusenskönan 1	Älvdalsgatan 8	1950	Bostad	Ja		69				1 288		1 357	21
	Karlstad	Väturen 3	Rudsvägen 1	1942	Bostad							1 344	54	1 398	18
●	Luleå	Skorpionen 9	Hummergatan 8	1978	Handel			1 800						1 800	8
	Sundsvall	Aeolus 1	Nybrogatan 19	1944	Bostad		89	501				872		1 462	13
	Sundsvall	Bredsand 1:3 mfl	Appelbergsvägen 1 A	1950	Bostad				118			7 127	119	7 364	29
	Sundsvall	Bredsand 1:4 mfl	Appelbergsvägen 14, 16, 18	1950	Bostad							4 479	3	4 482	18
	Sundsvall	Dingersjö 28:27 mfl	Appelbergsvägen 26	1989	Bostad				15			9 464	56	9 535	40
	Sundsvall	Dingersjö 3:131 mfl	Bergsvägen 3	1964	Bostad		16		350			21 176	2 828	24 370	80
	Sundsvall	Fliten 10	Skolhusallén 7	1990	Kontor		3 125		5				36	3 166	30
	Sundsvall	Fliten 11	Rådhusgatan 39 A	1992	Bostad		272					3 371		3 643	44
	Sundsvall	Kvissle 2:53 & 2:43	Affärsgatan 26 A-D	1962	Bostad							1 468		1 468	5
	Sundsvall	Kvissle 22:2 & 39:1	Affärsgatan 22	1968	Bostad		87	137	19			6 416	45	6 704	19
	Sundsvall	Lagmannen 10	Esplanaden 18	1962	Bostad		757	240				3 985	962	5 944	49
	Sundsvall	Nolby 1:48, 40:1, 1:108	Affärsgatan 20	1983	Bostad		1 063		39			4 097	748	5 947	20
	Sundsvall	Nolby 3:268	Brovägen 9	1988	Bostad							997		997	4
	Sundsvall	Nolby 40:2	Affärsgatan 18	1964	Bostad			901	6			2 243	130	3 280	10
	Sundsvall	Nolby 41:3 & 37:1	Affärsgatan 14	1974	Bostad			1 006	5			5 328	43	6 381	21
●	Östersund	Traktorn 5	Fagerbacken 65	1994	Handel			3 216						3 216	20
	Norge	Elverum 13/1059/0/1	Hamarvegen 112	2010	Övrigt					16 393				16 393	
	Norge	Oslo 230/397	Lakkegata 3	1983	Bostad							8 551		8 551	
Totalt Region Norr							7 407	16 907	1 061	16 393	13 873	136 061	9 063	200 765	1 234
Totalt fastighetsbestånd							448 815	594 905	107 270	117 025	398 460	2 496 523	141 327	4 304 326	28 433

Definitioner

Balder 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 ska 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 information om hur Fastighets AB Balders nyckeltal definieras och beräknas.

Finansiella

Avkastning eget kapital, %

Resultat efter skatt i förhållande till genomsnittligt eget kapital. 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.

Belåningsgrad, %

Nettoskuld i förhållande till balansomslutningen.

EBITDA

Förvaltningsresultat med tillägg av resultat från försäljning av exploateringsfastigheter med återläggning av finansnetto. Vid delårsbokslut har EBITDA omräknats till helårsbasis, med undantag för resultat från försäljning av exploateringsfastigheter.

Förvaltningsresultat, Mkr

Resultat inklusive värdeförändringar och skatt i intressebolag med återläggning av värdeförändring 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.

Genomsnittlig ränta, %

Räntekostnader i perioden omräknat till årsvärde i förhållande till genomsnittliga räntebärande skulder.

Hybridkapital

En obligation som har en löptid på 60 år. Obligationen redovisas som räntebärande skuld men betraktas av ratinginstituten till 50 % som eget kapital.

Nettoskuld, Mkr

Räntebärande skulder minskat med likvida medel, finansiella placeringar samt 50 % av hybridkapital som av ratinginstituten betraktas som 50 % eget kapital.

Räntetäckningsgrad, ggr

Resultat inklusive värdeförändringar och skatt i intressebolag med återläggning finansnetto exklusive tomträttsavgäld samt samt värdeförändringar och skatt i andel i resultat från intressebolag, i förhållande till finansnettot exklusive tomträttsavgäld.

Skuldsättningsgrad, ggr

Räntebärande skulder minskat med 50 % av hybridkapital i förhållande till eget kapital.

Soliditet, % ¹⁾

Eget kapital, inklusive innehav utan bestämmande inflytande samt 50 % av hybridkapita, i förhållande till balansomslutningen vid årets slut.

Aktierelaterade

Eget kapital per aktie, kr

Eget kapital i förhållande till antalet utestående aktier vid årets slut.

Förvaltningsresultat per aktie, kr

Förvaltningsresultatet i förhållande till genomsnittligt antal utestående aktier.

Genomsnittligt antal aktier

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

Långsiktigt substansvärde per aktie (NAV), kr

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

Resultat efter skatt per aktie, kr

Resultat hänförligt till moderbolagets aktieägare i förhållande till genomsnittligt antal aktier.

Fastighetsrelaterade

Direktavkastning, %

Beräknat driftöverskott på årsbasis i förhållande till fastigheternas verkliga värde vid årets slut.

Driftöverskott, Mkr

Hysesintäkter reducerade med fastighetskostnader.

Ekonomisk uthyrningsgrad, % ²⁾

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

Exploateringsfastigheter

Avser fastigheter som uppförs med avsikt att säljas efter färdigställande.

Fastighetsbestånd

Avser både förvaltningsfastigheter och exploateringsfastigheter.

Fastighetskategori

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

Fastighetskostnader, Mkr

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

Förvaltningsfastigheter

Avser fastigheter som innehas i syfte att generera hyresinkomster eller värdestegring eller en kombination av dessa.

Hyresvärde, Mkr ²⁾

Kontrakterad hyra samt bedömd marknadshyra för vakanta lokaler.

Överskottsgrad, %

Driftöverskott i förhållande till hyresintäkter.

¹⁾ Justerad definition från 2019 Q3.

²⁾ Nyckeltalet är operationellt och anses inte vara alternativt nyckeltal enligt ESMA:s riktlinjer.

ÖVRIG INFORMATION

Årsstämma

Årsstämman i Fastighets AB Balder (publ) äger rum den 11 maj 2020 kl 16.00 på Elite Park Hotel, Kungssportsavenyn 36 i Göteborg.

Aktieägare som önskar delta i årsstämman ska vara införda i den av Euroclear Sweden AB förda aktieboken senast tisdagen den 5 maj 2020, samt anmäla sitt deltagande per brev till Computershare AB, "Balders årsstämma 2020", Box 610, 182 16 Danderyd, per telefon 0771-24 64 00, eller via balder.se.

För den som önskar företrädas av ombud tillhandahålls fullmactsformulär som finns tillgängligt på www.balder.se. Sista dag för anmälan är tisdagen den 5 maj 2020 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 förvalta registrera 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 5 maj 2020.

Foto: Stina Gränfors, Mathias Løvgreen med flera
Form: Solberg Kommunikation
Tryck: Billes Tryckeri



En klimatneutral trycksak

Kontaktuppgifter

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

Huvudkontor

Parkgatan 49
Box 53121
400 15 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 53121
400 15 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 Köpenhamn

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

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

Affärsgratan 4D
862 31 Kvissleby
Tel: 060-52 45 50
Fax: 060-55 43 38

Region Stockholm

Tulegatan 2A
113 58 Stockholm
Tel: 08-735 37 70
Fax: 08-735 37 79

Vårby Allé 18
143 40 Vårby
Tel: 08-735 37 70
Fax: 08-710 22 70

Region Syd

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: 042-12 21 30
Fax: 042-14 04 34

Region Öst

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

Rönnebergagatan 10
723 45 Västerås
Tel: 021-10 98 90
Fax: 021-83 08 38

Kalendarium

Årsstämma, 11 maj 2020

Delårsrapport jan–mars 2020, 8 maj 2020
Delårsrapport jan–juni 2020, 16 juli 2020
Delårsrapport jan–sept 2020, 5 november 2020

Bokslutskommuniké jan–dec 2020, 11 februari 2021

