

ÅRSREDOVISNING 2018

Utsikter

En framtid att längta till.



Innehåll

Översikt

- 3 Året i korthet
- 4 Detta är Balder
- 5 Balders utveckling
- 6 VD har ordet
- 8 Balders aktie och ägare
- 11 Flerårsöversikt

Verksamhet

- 12 Transaktioner
- 13 Förvaltning
- 15 Nyproduktion

Marknad

- 20 Marknader och bolag
- 22 Fastighetsmarknaden
- 26 Bovieran
- 27 Sato Oyj
- 28 Intressebolag

Finans

- 34 Aktuell intjäningsförmåga
- 35 Finansiering
- 38 Fastighetsvärdering

Hållbarhet

- 40 Hållbarhet för Balder
- 42 Ekonomisk hållbarhet
- 44 Social hållbarhet
- 49 Miljömässig hållbarhet
- 51 Styrning och väsentliga frågor
- 55 GRI-index
- 57 Revisorns yttrande avseende den lagstadgade hållbarhetsrapporten

Ekonomisk redovisning

- 59 Innehållsförteckning
- 60 Koncernens rapport över finansiell ställning inklusive noterade intressebolag till marknadsvärde
- 61 Förvaltningsberättelse
- 65 Möjligheter och risker
- 69 Finansiella rapporter
- 77 Redovisningsprinciper och noter
- 100 Revisionsberättelse
- 103 Styrelsens ordförande har ordet
- 103 Bolagsstyrning
- 109 Styrelse
- 110 Ledning

Övrig information

- 111 Fastighetsförteckning
- 118 Definitioner
- 119 Kontaktuppgifter
- 119 Årsstämma och kalendarium

Året i korthet

Stor hotellsatsning i Göteborg

Balder har tillsammans med Folkets Hus och Nordic Choice Hotels slutit avtal om att utveckla och uppföra ett nytt hotell vid Järntorget i Göteborg. Den 33 våningar höga byggnaden kommer att rymma ca 450 hotellrum och är resultatet av att parterna har en gemensam vilja och ambition att bevara den anrika biografen Draken och samtidigt utveckla fastigheten och tillföra mer mötes- och logikapacitet till Göteborg.

Omfattande utveckling i Frölunda Park

I Frölunda Park bygger Balder ca 550 bostäder, nya butiker och livsmedelsaffärer, moderniserar befintliga grönområden, renoverar hyresrätterna i Stjärnhusen samt bygger en ny skola. Balder lanserade i april också en elbilspool tillgänglig för hyresgästerna i Stjärnhusen. I takt med att de nyproducerade bostäderna i området står klara kommer även de boende där ha tillgång till elbilarna.

Utökad grön finansiering

Energiförbrukning är ett prioriterat område och alla Balders bostadsprojekt i Sverige som byggs i egen regi ska uppfylla kraven för Miljöbyggnad Silver. I Danmark går bolaget ett steg längre och har beslutat att samtliga bostäder ska uppföras enligt nearly zero-energy building (NZE)-standard. Som ett led i detta arbete tecknade Balder i maj låneavtal om 100 MEUR med Europeiska investeringsbanken (EIB) för utveckling av två bostadsprojekt i Köpenhamn med NZE-standard.

Förvärv av fastighetsportfölj i Tyskland

I juni förvärvade Balder en tysk fastighetsportfölj bestående av sju hotellfastigheter för ca 58 MEUR. Fastigheterna har en uthyrningsbar yta om drygt 40 000 kvm och ca 850 hotellrum. Balder har tecknat 20-åriga hyresavtal på samtliga fastigheter med Ligula Hospitality Group som sedan tidigare är hyresgäst hos Balder i ett antal hotell.

Balder blir partner i Väsby Entré

I juni tecknade Balder avtal om att bli så kallad ankarpartner i arbetet med Väsby Entré, som är Upplands Väsby största stadsbyggnadsprojekt någonsin. Som ankarpartner ansvarar Balder för att utveckla mer än hälften av Väsby Entré. Balders medverkan kommer att omfatta såväl bostäder som lokaler för samhällsservice och kommersiellt bruk.

Nytt hotellprojekt i Jönköping

Balder förvärvade i februari hotellprojektet Gradienten som ska uppföras i centrala Jönköping. Projektet omfattar ett hotell om 18 våningar med ca 230 rum, konferensanläggning och restaurang. Nordic Choice Hotels har tecknat ett 20-årigt hyresavtal för driften av hotellet efter färdigställande, som beräknas till första kvartalet 2021.

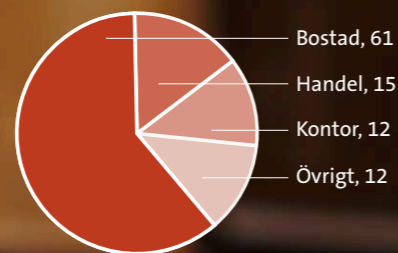


Detta är Balder

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.

Uthyrningsbar yta, %



Strategi och mål

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

Långsiktig utveckling av fastigheter och stadsdelar



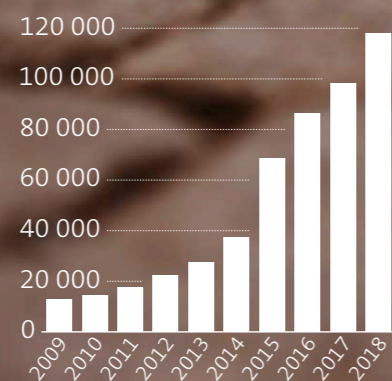
Finansiella mål

Soliditet lägst 40 %
Belåningsgrad högst 50 %
Räntetäckningsgrad lägst 2,0 ggr

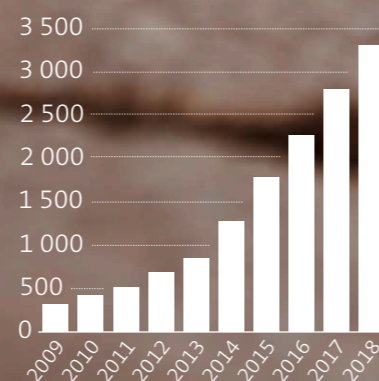
Balders 10 största kunder

- I.A. Hedin Bil AB
- ICA Sverige AB
- Profilhotels
- Scandic Hotels AB
- Skolfastigheter i Stockholm AB
- Stockholms stad
- Stureplansgruppen
- Sundbybergs kommun
- Volvo Personvagnar AB
- Winn Hotel Group

Fastighetsvärde, Mkr



Förvaltningsresultat, Mkr¹⁾



1) Avser förvaltningsresultat hänförligt till moderbolagets aktieägare.

Balders utveckling

Balder har sedan starten 2005 varit med om en väldigt spännande resa och förhoppningen är att kommande år blir minst lika spännande, lärorika och händelserika.





Spårvagnen 4, Stockholm

VD har ordet

När vi summerar 2018 kan vi konstatera att Balder haft ytterligare ett bra år. Förvaltningsresultatet per aktie ökade under helåret med 25 % till 18,35 kr per aktie och substansvärdet ökade 22 % till 280 kr per aktie. Ökningen beror på ett större fastighetsbestånd, en fortsatt god hyresmarknad samt mycket goda insatser från hela vår organisation. Det är alltså inte bara

finansiellt som Balder utvecklats väl, utan organisationen och Balder som plattform blir också bättre och bättre med åren.

Fastighetsvärdet fortsatte också att öka genom investeringar, förbättrat driftsnetto i befintligt bestånd och ett något lägre avkastningskrav. Fastighetsmarknaden är som helhet stark på våra marknader men vi ser stora skillnader mellan olika segment och delmarknader.

Min känsla är att vi även framgent, trots en stark fastighetsmarknad, har goda förutsättningar att finna bra investeringsmöjligheter. En positiv faktor att ha med i bedömningen är att Balder utvecklas genom närvaro på fler marknader. Att vi nu även finns i Tyskland och Storbritannien ger oss nya möjligheter och öppnar nya dörrar.

”Att vi nu även finns i Tyskland och Storbritannien ger oss nya möjligheter och öppnar nya dörrar.”

Investeringar

Nettoinvesteringarna ökade jämfört med föregående år och trots ett fortsatt stort intresse för fastigheter tycker jag att vi lyckats hitta relativt bra förvärv och projektinvesteringar, bland annat

vår första affär i Tyskland där vi i samarbete med Ligula köpt sju hotell. Till vår långsiktiga satsning på stads- och projektutveckling kan vi också lägga ytterligare ett stort och viktigt åtagande genom vårt avtal med Upplands Väsby kommun, där vi gemensamt ska utveckla Väsby Entré. Jag är imponerad av Upplands Väsbybys vänliga och professionella bemötande och ser fram emot ett samarbete som sträcker sig långt in i framtiden.

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

ägare uppnås genom återinvestering av genererade resultat. Målsättningen är även fortsättningsvis densamma och jag är optimistisk när det gäller möjligheten över tid att kunna fortsätta hitta investeringar med rimligt bra avkastning.

Intressebolagen

Våra intressebolag fortsatte att utvecklas väl under året med ett förvaltningsresultat som förbättrades med 13 %. Collector fortsatte sin svit av ökat resultat, om än i långsammare takt än vad vi har varit vana vid. Bolaget har sedan starten 1999 årligen ökat resultatet och jag ser fortsatt ljus på dess framtid.

Hållbarhet

Balder ska vara en långsiktig ägare som baserar verksamheten på stabila kassaflöden och nöjda kunder och medarbetare. För att uppnå detta ställs höga krav internt, men också på samarbetspartners. Som långsiktig fastighetsägare strävar Balder efter att ta ansvar såväl ekonomiskt som socialt och miljömässigt, och bedriva en verksamhet som utstrålar ärlighet och trovärdighet.

Vi har under året fortsatt vårt arbete med de hållbarhetsfrågor som identifierats som mest väsentliga, och märker av ett ökat engagemang för dessa frågor

från såväl medarbetare som externa intressenter. Bland annat arbetar vi vidare med ett flertal sociala projekt i våra bostadsområden, för att främja sysselsättning och integration.

Finansiella mål

Balders finansiella mål uppnåddes under 2018. För att betona och förtydliga att vi även framgent siktar mot starkare balansräkning har styrelsen beslutat att höja målet för soliditeten till att den över tid inte bör understiga 40 % (tidigare 35 %). Det innebär i praktiken att soliditeten ska upp några procent (och därmed ska belåningsgraden med nuvarande sammansättning av balansräkningen ner några procent).

Utvecklingen framåt

Framtiden ser ljus ut på de flesta fronter. Jag vill rikta ett stort och varmt tack till er alla som varje dag bidrar till Balders fortsatta utveckling. Att vara VD för Balder är ett rent nöje och ett privilegium

för mig. Jag är tacksam för varje dag och gentemot alla er som jag träffar, finns i mitt liv och som gör det möjligt. Nu jobbar vi vidare på samma sätt som tidigare och stärker bolaget och balansräkningen samt försöker återinvestera genererade resultat på ett klokt sätt.

Erik Selin

Verkställande direktör



Balders aktie och ägare

Balders B-aktie är noterad på Nasdaq Stockholm, Large Cap. Aktiekursen har under året utvecklats positivt och substansvärdet ökade med 22 %.

Bolagets samlade börsvärde per den 31 december uppgick till 45 360 Mkr (39 492) och bolaget hade vid årsskiftet ca 13 000 aktieägare (14 000). Kursen på Balders B-aktie var vid årsskiftet 252,00 kr (219,40) motsvarande en uppgång med 15 % (19) under året. Ökningen sedan 2006-01-01 uppgår till ca 1 700 %. Under året har 72 miljoner aktier omsatts, vilket motsvarar i genomsnitt 292 000 aktier per handelsdag (317 000) eller 68 Mkr (65) baserat på snittkursen under året. Omsättningen motsvarar en årlig omsättningshastighet om 40 % (44) och om Erik Selin Fastigheter AB:s aktier exkluderas överstiger årsomsättningen 62 % (69) av utestående aktier. Andelen utlandsägda aktier uppgår till 26 % (24).

Tillväxt eget kapital

Eget kapital per aktie (beaktat intressebolag till marknadsvärde) uppgick per den 31 december till 225,60 kr (185,02) motsvarande en ökning om 22 % (17) under året. Substansvärdet per aktie (NAV) har under samma period ökat med 22 % (15) till 280,17 kr (229,25). Skillnaden mellan eget kapital och substansvärde är att i substansvärde återläggs derivat, nettot av uppskjuten skatteskuld och uppskjuten skattefordran. De senaste tio åren har substansvärdet per aktie ökat med i genomsnitt 30 % per år (26). Förhållandet mellan börskursen och substansvärdet är per årsskiftet 90 % (96).

Förvaltningsresultatet före skatt hänförligt till moderbolagets aktieägare uppgick till 3 304 Mkr (2 804), vilket motsvarar en ökning om 18 % (24) jämfört med föregående år. De senaste tio åren har förvaltningsresultatet ökat med i genomsnitt 34 % per år (32). Förvaltningsresultatet per aktie ökade under året med

25 % (24) och har de senaste tio åren ökat med 26 % (23) i genomsnitt.

Utdelningspolicy

Balders målsättning är att skapa den långsiktigt bästa totalavkastningen för aktieägarna. Det görs 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 2018.

Aktiekapital

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

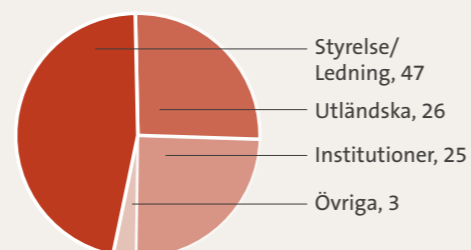
Aktieägare

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 2018 uppgick det totala antalet aktieägare till ca 13 000 (14 000) och 47 % (47) av aktiekapital innehas av styrelse och ledning.

Balders viktigaste mål är att över tid öka förvaltningsresultatet per aktie. Graferna på nästa sida 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 36 % per år och förvaltningsresultatet med i genomsnitt 32 % 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 16 ggr förvaltningsresultatet.

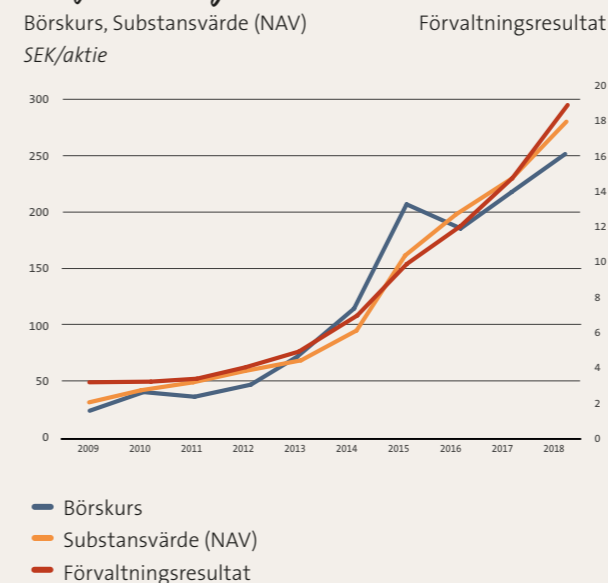
Ägarfördelning aktier, %



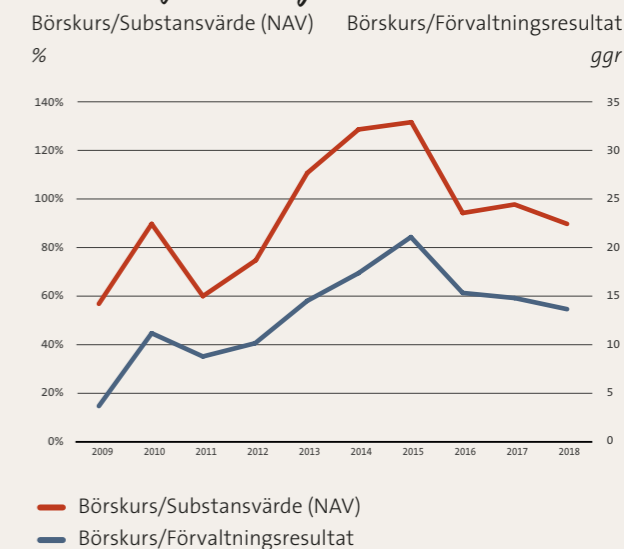
Analytiker som följer Balder:

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

Utveckling börskurs, substansvärde och förvaltningsresultat



Börskurs/substansvärde och börskurs/förvaltningsresultat





Steam Hotel, Centur, Västerås

Ägarförteckning 2018-12-31

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	–	8 948 111	8 948 111	5,0	3,2
SEB Investment Management	–	7 805 607	7 805 607	4,3	2,8
Länsförsäkringar fondförvaltning AB	–	6 367 710	6 367 710	3,5	2,3
Handelsbanken Fonder AB	–	5 441 575	5 441 575	3,0	1,9
Andra AP-fonden	–	4 155 593	4 155 593	2,3	1,5
Vanguard	–	3 301 480	3 301 480	1,8	1,2
CBNY Norges Bank	–	2 586 858	2 586 858	1,4	0,9
Afa Försäkring	–	1 845 041	1 845 041	1,0	0,7
Övriga	4 212	57 565 153	57 569 365	32,0	20,5
Totalt	11 229 432	168 770 568	180 000 000	100	100

Balderaktiens utveckling

	2018	2017	2016	2015	2014	2013	2012	2011	2010	2009
Data per aktie, inklusive noterade intressebolag till marknadsvärde ¹⁾										
Genomsnittligt antal aktier, tusental	180 000	180 000	173 598	162 753	161 786	159 537	159 537	158 656	149 487	112 902
Årets resultat, kr	51,71	38,71	30,38	28,98	18,10	10,11	6,69	4,87	8,95	2,20
Förvaltningsresultat före skatt, kr	18,35	14,74	11,89	9,71	6,64	4,57	3,73	3,00	2,79	2,79
Utestående antal aktier, tusental	180 000	180 000	180 000	172 397	162 397	159 537	159 537	159 537	149 487	149 487
Eget kapital, kr	225,60	185,02	157,63	128,03	70,10	52,14	42,15	35,57	31,13	22,19
Långsiktigt substansvärde (NAV), kr	280,17	229,25	198,49	159,14	86,33	60,50	50,37	41,84	32,89	22,16
Börskurs per bokslutsdag, kr	252,00	219,40	184,10	208,70	110,25	66,00	37,30	25,30	29,40	12,50
Börskurs förändring, %	15	19	-12	89	67	77	47	-14	135	79
Utdelning, kr	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–
Börsvärde										
Börsvärde, Mkr	45 360	39 492	36 371	39 099	21 404	13 889	7 800	5 104	4 395	1 869

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.

Flerårsöversikt

	2018	2017	2016	2015	2014	2013	2012	2011	2010	2009
Hyresintäkter, Mkr	6 714	5 915	5 373	2 711	2 525	1 884	1 701	1 466	1 333	854
Förvaltningsresultat, Mkr ¹⁾	3 304	2 804	2 265	1 780	1 275	854	691	516	417	315
Värdoförändringar förvaltningsfastigheter, Mkr	8 007	5 336	4 932	3 388	3 050	854	812	990	1 047	4
Värdoförändringar räntederivat, Mkr	-34	144	-114	227	-624	433	-71	-520	148	-23
Årets resultat, Mkr ¹⁾	9 308	7 118	5 474	4 916	3 128	1 738	1 162	812	1 338	248
Förvaltningsfastigheter, Mkr	116 542	98 360	86 177	68 456	37 382	27 532	22 278	17 556	14 389	12 669
Exploateringsfastigheter, Mkr	1 598	–	–	–	–	–	–	–	–	–
Fastighetsrelaterade nyckeltal										
Hyresvärde helår, kr/kvm	1 802	1 724	1 583	1 508	1 325	1 216	1 247	1 163	1 087	1 072
Hyresintäkter helår, kr/kvm	1 737	1 651	1 507	1 455	1 254	1 148	1 166	1 088	1 016	1 002
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	96	96	95	96	95	94	94	94	94	94
Vakansgrad, %	4	4	5	4	5	6	6	6	6	6
Överskottsgrad, %	73	71	68	72	70	68	68	68	66	69
Redovisat värde, kr/kvm	28 013	24 952	21 473	18 622	17 172	13 985	14 439	12 467	10 887	10 053
Antal förvaltningsfastigheter	1 185	1 148	1 220	1 177	486	498	432	433	432	419
Uthyrningsbar yta, tkvm	4 025	3 739	3 806	3 430	2 177	1 969	1 543	1 408	1 322	1 260
Finansiella nyckeltal, inklusive noterade intressebolag till marknadsvärde ²⁾										
Avkastning eget kapital per aktie, %	25,2	22,4	20,9	28,2	29,7	21,5	17,0	14,3	33,6	9,6
Räntetäckningsgrad, ggr	4,6	4,3	3,7	5,1	3,4	2,9	2,4	2,1	2,1	2,1
Soliditet, %	37,3	36,7	38,3	37,8	35,5	37,3	34,8	35,2	30,9	24,1
Skuldsättningsgrad, ggr	1,4	1,4	1,3	1,4	1,6	1,5	1,7	1,6	2,1	2,9
Belåningsgrad, %	49,9	50,9	50,0	51,6	54,6	53,3	57,3	56,0	62,3	68,9

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 intressebolags till marknadsvärde.

Transaktioner

Under 2018 har Balder utökat fastighetsinnehavet genom ett flertal förvärv, bland annat en fastighetsportfölj med hotell i Tyskland och flera kommersiella lokaler på övriga marknader.

Balder strävar efter att äga centralt belägna kommersiella 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 och Helsingfors. Balders fastighetsportfölj i övriga Norden och Tyskland består framförallt av hotell- och bostadsfastigheter.

Förvärv

Under året förvärvades sju hotellfastigheter i Tyskland. Hotellen är belägna på flera orter, bland annat i Berlin och i Leipzig. Balder har tecknat 20-åriga hyresavtal i samtliga fastigheter med Ligula Hospitality Group, som sedan tidigare är hyresgäst hos Balder i ett antal hotell. Fastigheternas uthyrningsbara yta uppgår till drygt 40 000 kvm med totalt ca 850 hotellrum, varav ca 40 % avser fastigheterna i Berlin.

Fastighetsbeståndet i Norge har under året utökats genom förvärv av en fastighet i centrala Oslo. Fastigheten består i huvudsak av företagsbostäder och den största hyresgästen är Forenom med ett 13-årigt hyresavtal. Byggnaden färdigställdes i början av juli och den uthyrningsbara ytan uppgår till ca 8 500 kvm.

Under fjärde kvartalet förvärvade Balder tillsammans med Folksam och Redito en fastighetsportfölj från Castellum innehållande kontor, lager och logistikfastigheter. Totalt omfattar portföljen 38 fastigheter med en uthyrningsbar

yta om 174 000 kvm. Bruttohyresintäkterna uppgår till 152 Mkr och de största hyresgästerna är Autoadapt, Göteborgs Stad, Alingsås kommun, Stockholms Stad, Dagab och Despec. Innehavet redovisas som andel i intressebolag.

Som ett led i Balders satsning på Backaplan, ett av Göteborgs stora utvecklingsområden, har Balder under året också förvärvat en fastighet som inrymmer 9 000 kvm lokalyta samt framtida kontorsbyggrätter om 21 000 kvm.

I Stockholm förvärvades ca 83 000 kvm byggrätter i utvecklingsområdet Solvallastaden. Området, som motsvarar sex kvarter bestående av bostäder och kommersiella lokaler för såväl handel som service, ska inrymma 1 700–2 200 bostäder, liksom förskolor och skola.

Arbetet med att ta fram en detaljplan har inletts, och denna bedöms vinna laga kraft 2021. Samma år kommer dessutom den nya dragningen av tvärbanans Kistagren att ansluta till området.

Försäljningar

Balder kommer fortsatt att avveckla fastigheter i mindre städer där det inte bedöms möjligt att uppnå en tillräckligt stor förvaltningsenhet. Detta ligger i linje med Balders strategi att äga kommersiella fastigheter i huvudstäder och bostadsfastigheter i storstadsregioner och i orter som växer och utvecklas positivt.

Under 2018 har Balder inte avyttrat några fastigheter, endast försäljningar av ägarlägenheter och mark har genomförts.

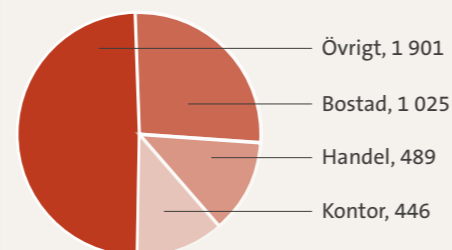
I Finland såldes genom Sato lägenheter

till ett försäljningsvärde om totalt ca 12,7 MEUR. Sato fokuserar på att sälja lägenheter som inte överensstämmer med bolagets strategi på lång sikt och försäljningarna under året genomfördes i linje med detta.

Under 2018 har ägarlägenheter och mark sålts till en försäljningssumma om totalt 311 Mkr. De försäljningar som genomförts har genererat en vinst om 86 Mkr.

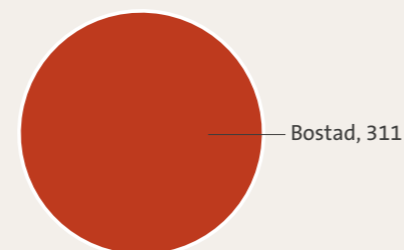
Förvärv

per fastighetskategori, Mkr



Försäljning

per fastighetskategori, Mkr



Förvaltning

Balders förvaltningsorganisation fördelas på sex regioner. I varje område finns Balders egen personal som ansvarar för förvaltning, uthyrning, drift- och miljöfrågor.

Balder strävar efter att vara en långsiktig ägare som baserar verksamheten på stabila kassaflöden och nöjda kunder. Kundnöjdhet 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 sitt bostadsområde och bo länge hos Balder.

Balders egen förvaltningsorganisation möjliggör snabba beslutsvägar, närhet till kunden, god lokalkännedom och möjlighet att jobba långsiktigt med fastighetsförvaltning. Bolaget erbjuder ett stort utbud av lokaler och bostäder i olika lägen samt till olika hyresnivåer. I Balders förvaltningsorganisation ingår löpande förvaltning, projektfastigheter för om- och tillbyggnation samt nybyggnation.

Under året har Balder gjort stora investeringar i flera bostadsområden. Balder renoverar löpande fastigheter invändigt och utvändigt, inklusive fastighetens gemensamma utrymnen.

Hyresrätter

Balder renoverar hyreslägenheter med tidlösa och hållbara material av hög kvalitet. Balder har valt material och leverantörer med målsättningen att skapa bostäder som håller på lång sikt.

Gemensamma utrymnen

För att kunna erbjuda en ännu bättre boendemiljö moderniserar Balder gemensamma utrymnen såsom tvättstugor, trapphus och cykelrum. Balder lyssnar på hyresgästernas önskemål och målsättningen är att utveckla husen tillsammans med hyresgästerna.

Utemiljö

På tio orter har Balder, tillsammans med Boverket, påbörjat en stor satsning på utemiljön. Den totala investeringen uppgår till ca 200 Mkr. Målsättningen är bland annat att, tillsammans med hyresgästerna, utföra åtgärder som främjar trygghet, trivsel, gemenskap och hållbarhet.

HomeQ

Under året har Balder realiserat planen att annonsera och hyra ut samtliga

hyresrätter via marknadsplatsen och uthyrningsverktyget HomeQ. Balder har på så sätt tagit steget mot att digitalisera hela uthyrningsprocessen för samtliga hyresrätter. Målsättningen är att förbättra och effektivisera uthyrningsprocessen samt att arbeta på ett enhetligt sätt i hela Sverige. Verktyget säkerställer en rättvis och lika hantering av alla sökande. Plattformen väljer automatiskt hyresgäst, med utgångspunkt i Balders uthyrnings- och urvalspolicy.

Bostäder

Balder erbjuder lägenheter i såväl centrala lägen som i utkanten av städer, både i form av nyproducerade hyresbostäder och hyresbostäder i äldre fastigheter. Per den 31 december 2018 hade koncernen totalt ca 37 600 bostadsavtal.

En egen bostad är en förutsättning för att kunna leva ett tryggt och självständigt liv. Balder samarbetar med aktörer som arbetar aktivt med integrations- och behandlingsarbete med inriktning på barn och unga vuxna.

Läs mer om Balders samhällsengagemang på sidorna 44–48.



”Föreningar som Mind fyller en otroligt viktig funktion i samhället, och för oss är det av stor betydelse att vara med och bidra där vi kan.”

Sharam Rahi, vice VD Balder

Mind

På Kungsportsavenyn 3 i Göteborg har Balder tecknat avtal med den ideella föreningen Mind. I Balders lokaler tar Minds volontärer emot samtal från människor i kris via Självordslinjen. Mind arbetar för ett samhälle som uppmärksammar och aktivt motverkar psykisk ohälsa, där personer med psykisk ohälsa möts med respekt och får det stöd de behöver.

Kommersiell uthyrning

Balder erbjuder en stor variation av kommersiella ytor och kan erbjuda allt från kontors-, butiks- och lagerytor till exempelvis ytor anpassade för restaurang- eller skolverksamhet.

Bolaget har en fortsatt hög uthyrningsgrad och inom det kommersiella beståndet ligger uthyrningsgraden på ca 95 %. Totalt har bolaget ca 3 000 kommersiella kunder och den totala ytan uppgår till ca 1 572 tkvm.

Balder är sedan 2014 en av Sveriges största hotellfastighetsägare. Totalt omfattar hotellportföljen ca 45 hotellfastigheter. I portföljen finns hotell i centrala Köpenhamn, Göteborg, Stockholm, Malmö, Berlin, Gelsenkirchen och Helsingfors.

Hyreskontraktstruktur 2018-12-31

Förfalltidpunkt	Antal hyreskontrakt	Andel, %	Kontrakterad hyra, Mkr	
			hyra, Mkr	Andel, %
2019	1 093	36	236	3
2020	670	22	266	4
2021	576	19	367	5
2022	305	10	240	3
2023–	373	12	1 589	23
Summa	3 017	100	2 698	39
Bostad ¹⁾	37 606		4 238	61
P-plats ¹⁾	4 869		18	0
Garage ¹⁾	3 813		47	1
Summa	49 305		7 000	100

1) Löper normalt med en uppsägningstid om tre månader.

Nyproduktion

Balders ambition är att över tid skapa en betydande portfölj av byggrätter med målsättningen att långsiktigt nyproducera såväl hyres- som bostadsrätter och kommersiella fastigheter.

Balder vill genom förädling av det befintliga fastighetsbeståndet, markanvisningar och förvärv bli en långsiktig aktör inom stads- och fastighetsutveckling.

Fokus är att skapa byggrätter på befintlig mark och investera i områden där bolaget redan verkar, med tyngdpunkt på Stockholm, Göteborg och Öresundsregionen, där Köpenhamn ingår. För Balder är det väsentligt att kontrollera hela värdekedjan från förvärv av mark till långsiktig förvaltning av byggnader och miljöer.

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

Balder fortsätter arbetet med att bygga upp ett affärsområde för stads- och fastighetsutveckling och har under året fortsatt att rekrytera nya medarbetare för att möta det ökade behovet med bolagets växande projektportfölj.

Flera projekt under året

Under 2018 har Balder i stort sett färdigställt drygt 800 bostäder och byggstartat ca 1 000 bostäder i Sverige, Danmark och Finland. I pågående produktion har

Balder ca 2 600 bostäder. Totalt har Balder förvärvat och erhållit markanvisningar om ca 4 800 byggrätter.

Bolaget har under 2018 erhållit fler byggrätter med laga kraftvunnen detaljplan bland annat vid Västra Kungsholmen i Stockholm, Fixfabriken i Majorna (intressebolag) och längs med Långströmsgatan i Göteborg.

Under året har Balder förvärvat ytterligare en fastighet på Backaplan i Göteborg med möjlig byggrätt om 23 000 kvm kommersiell yta. Tillsammans med Göteborgs Stad och övriga fastighetsägare på Backaplan planeras här en ny stadsdel för ca 7 000 bostäder och ca 140 000 kvm handel och lokaler, med Balder, Skandia Fastigheter och Riksbyggen som dominerande fastighetsägare.

Marknadsvärdet på fastighetsbeståndet i Finland har utvecklats positivt de senaste åren genom såväl förvärv som nybyggnation i egen regi. Under 2019 planeras fyra byggstartar i Finland, vilka omfattar totalt 280 lägenheter.

Utveckling framåt

Under 2019 planerar Balder även att starta hotellprojektet Draken vid Järntorget i

Göteborg. Det nya hotellet är resultatet av att parterna Balder, Nordic Choice Hotels och Folkets Hus Göteborg har en gemensam vilja och ambition att bevara den klassiska biografen Draken och samtidigt utveckla fastigheten för att tillföra mer mötes- och logikapacitet till Göteborg. Utöver detta har Balder åtta planerade byggstartar i Stockholm och Göteborg samt två i Köpenhamn.

BoStad2021

Balder är en del av BoStad2021, en satsning som ingår i Göteborgs 400-årsjubileum, med målet att göra Göteborg till en ännu bättre stad. BoStad2021 är ett unikt samverkansprojekt där Göteborgs Stad och näringslivet tillsammans arbetar för ökad byggtakt, bättre blandning, mer tillgänglighet och prisvärda bostäder i en barnvänlig, tät och grön stad.

Av de 7 000 bostäderna, som är det antagna målet för satsningen, utgör Balders andel ca 1 100 bostäder fördelat på fyra områden – Södra Bergsjön, Svartedalen, Västra Frölunda och Majorna.

Läs mer om Balders nyproduktion på balder.se





Visionsbild Väsby Entré

Stadsutveckling Väsby

Snabbfakta

Bostäder: ca 100 000 kvm BTA, ca 1 000 lägenheter

Kommersiell- och samhällsservice: ca 15 000 kvm BTA

Arkitekt: 3XN, Danmark

Byggstart: ca 2022

Väsby Entré

I direkt anslutning till pendeltågstationen i Upplands Väsby planeras en ny stadsdel med trivsamma stadsmiljöer och funktionsblandade kvarter. Från Väsby Entré finns goda kommunikationer till Arlanda, Stockholm och Uppsala. I juli 2018 undertecknades ett markanvisningsavtal där Balder blir ankarpartner, vilket innebär ansvar för att utveckla mer än hälften av Väsby Entré. Det motsvarar ca 1 000 nya bostäder i blandade upplåtelseformer samt kommersiella lokaler. Upplands Väsby har profilerat sig genom sin satsning på unik arkitektur, bland annat genom att anlita Zaha Hadid Architects för utformning av nya broar och pendeltågstationen.



Stadsutveckling Solvalla

Snabbfakta

Bostäder: ca 83 000 kvm BTA, ca 850 lägenheter

Kommersiell- och samhällsservice: ca 4 000 kvm BTA

Byggstart: ca 2022



Solvallastaden

I anslutning till Solvalla travbana planlägger Stockholms stad en ny modern stadsdel, Solvallastaden.

Med utgångspunkt i den redan kända Solvalla Arena ska stadsdelen utvecklas med en tydlig profil som erbjuder ett liv i rörelse med närhet till natur, service och aktiviteter. Närheten till Bromma flygplats, Bromma Blocks och tvärbanan som öppnar 2021 skapar fina förutsättningar för en hög livskvalitet.

I oktober 2018 förvärvade Balder mark av Stockholms Travsällskap avseende byggrätter för ca 83 000 kvm bostäder och verksamhetslokaler. I samarbete med Stockholms stad skapas sex kvarter i en högkvalitativ miljö.



Fixfabriken

I samarbete med HSB förädlar Balder den gamla Fixfabriken i Majorna i Göteborg till ca 500 bostäder fördelat på fyra kvarter, varav hälften kommer utvecklas av Balder.

Majorna är känt för sina charmiga och karaktäristiska bostadskvarter. Med det som utgångspunkt planeras moderna bostäder som ska smälta in i den befintliga bebyggelsen.

Fixfabriken är ett förtätningsprojekt som inkluderas i Göteborgs stads jubileumssatsning BoStad2021, som syftar till att utveckla detaljplaneprocessen samt färdigställa 7 000 extra bostäder fram till år 2021. Utöver de 500 bostäderna innefattar detaljplanen bland annat ytterligare ca 500 bostäder som ägs av Göteborgs stad, liksom både förskola och äldreboende.

Kvarteret utvecklas successivt med en preliminär byggstart under 2019 och första inflyttning från 2021. Under kvarteren anläggs garage. Balder har också för avsikt att placera en elbilspool i området för att medverka till ett hållbart samhälle.

Under kvarteren anläggs garage. Balder har också för avsikt att placera en elbilspool i området för att medverka till ett hållbart samhälle.

Under kvarteren anläggs garage. Balder har också för avsikt att placera en elbilspool i området för att medverka till ett hållbart samhälle.



Marknader och bolag

Balder äger, förvaltar och utvecklar bostäder och kommersiella fastigheter i Sverige, Danmark, Norge, Finland och Tyskland. Idag har bolaget lokalkontor fördelade på sex regioner. I varje region sköts förvaltningen av egen personal som ansvarar för uthyrning, drift, miljö och skötsel.

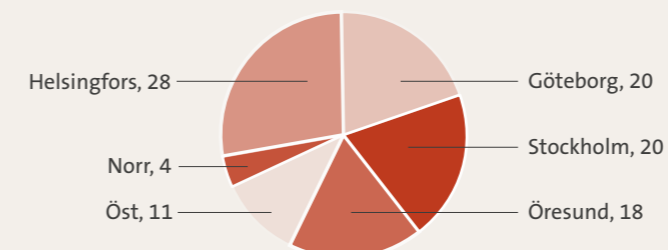


Balders fastighetsbestånd per 2018-12-31¹⁾

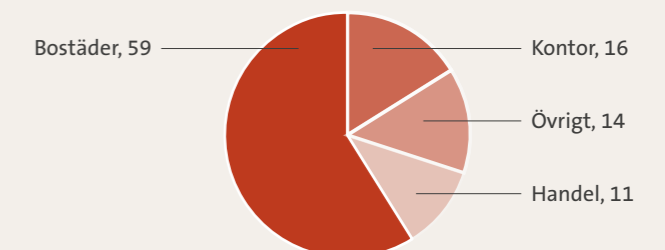
	Antal förvaltningsfastigheter	Uthyrbar yta, kvm	Hyresvärde, Mkr	Hyresvärde, kr/kvm	Hyresintäkter, Mkr	Ekonomisk uthytningsgrad, %	Redovisat värde, Mkr	Redovisat värde, %
Fördelat per region								
Helsingfors	509	1 051 614	2 393	2 276	2 346	98	30 881	26
Stockholm	76	650 668	1 247	1 916	1 184	95	23 523	20
Göteborg	154	926 961	1 329	1 434	1 275	96	22 448	19
Öresund	91	577 980	1 028	1 778	973	95	19 184	16
Öst	273	621 735	995	1 601	960	96	12 436	11
Norr	82	195 749	259	1 326	254	98	4 271	4
Totalt exklusive projekt	1 185	4 024 706	7 252	1 802	6 992	96	112 742	96
Projekt för egen förvaltning			8		8		3 799	3
Totalt förvaltningsfastigheter	1 185	4 024 706	7 260	1 802	7 000	96	116 542	99
Exploateringsfastigheter							1 598	1
Totalt fastighetsbestånd	1 185	4 024 706	7 260	1 802	7 000	96	118 140	100
Fördelat per fastighetskategori								
Bostäder	944	2 452 348	4 485	1 829	4 370	97	64 559	55
Kontor	70	474 925	1 020	2 147	925	91	18 925	16
Handel	103	594 531	804	1 352	776	97	12 842	11
Övrigt	68	502 902	944	1 878	921	98	16 417	14
Totalt exklusive projekt	1 185	4 024 706	7 252	1 802	6 992	96	112 742	96
Projekt för egen förvaltning			8		8		3 799	3
Totalt förvaltningsfastigheter	1 185	4 024 706	7 260	1 802	7 000	96	116 542	99
Exploateringsfastigheter							1 598	1
Totalt fastighetsbestånd	1 185	4 024 706	7 260	1 802	7 000	96	118 140	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.

Redovisat värde per region, totalt fastighetsbestånd, %



Redovisat värde per fastighetskategori, totalt fastighetsbestånd, %





Fastighetsmarknaden

Utvecklingen på fastighetsmarknaden har under året varit fortsatt stark, även om det finns vissa orosmoln i form av global konjunkturavmattning, stigande räntor och en inbromsning i bostadsbyggandet.

Den svenska fastighetsmarknaden

I Sverige har utvecklingen på fastighetsmarknaden varit fortsatt stark, även om konjunkturen och bostadsbyggandet mattats av. Jämfört med de två föregående åren minskade transaktionsvolymen något under 2018 och uppgick till drygt 150 Mdkr jämfört med 180 Mdkr 2017, vilket historiskt sett ändå är en relativt stor volym.

Transaktionsvolymen är fortsatt främst koncentrerad till Stockholm, Göteborg och Malmö samt vissa regionstäder och de utländska aktörerna stod för ca

25 % av den totala volymen under året. Totalavkastningen för direktinvesteringar i fastigheter uppgick under 2018 enligt MSCI till 10,6 % jämfört med 10,8 % 2017. Högst totalavkastning uppmättes inom industrisegmentet med 13,7 % följt av kontor med 12,9 %.

Bostadsmarknaden

Sättningen på bostadsrättsmarknaden som inleddes under hösten 2017 stabiliserades något under 2018, då priserna nationellt sett steg. Trots uppgången är

priserna i såväl Stockholm som Göteborg fortfarande nästan 10 % lägre än 2017 års toppnivåer. Strängare kreditgivningsregler och ökad osäkerhet kring prisutvecklingen på successionsmarknaden har även haft stor påverkan på nyproduktionsmarknaden för bostadsrätter, med längre försäljningstider och prissänkningar eller andra typer av rabatter som följd. Turbulensen på privatbostadsmarknaden har till viss del gynnat hyresrättsmarknaden där de potentiella tagarna är fler och vakanserna i dagsläget är

närmaste är obefintliga på starka delmarknader.

Kontorsmarknaden

Hyresmarknaden för kontorslokaler har varit stark de senaste åren med god hyrestillväxt främst i Stockholm och Göteborg.

Gemensamt för de två marknaderna är att det nu finns ett större antal planerade och pågående projekt som beräknas färdigställas inom de kommande åren. Det bidrar till ett ökat utbud av moderna kontorslokaler i attraktiva lägen, efter flera år av förhållandevis lågt tillskott. Inslaget av coworkingaktörer och fastighetsägare som utvecklat egna flexibla kontorskoncept har ökat dramatiskt under året. Trenden har varit som tydligast i Stockholm, men exempel finns även i Göteborg, Malmö och i vissa regionstäder.

Framtidsutsikter

Förväntningarna inför 2019 är en successiv avmattning vad gäller såväl internationell som svensk konjunktur. Vad gäller den svenska fastighetsmarknaden finns

också osäkerheter i form av svag utveckling inom detaljhandeln, vilket påverkar butikssegmentet, medan faktorer som en avsaknad av en tydlig och långsiktig bostadspolitik och prisoro på privatbostadsmarknaden skapar osäkerhet inom nyproduktionssegmentet vad gäller bostäder. På den positiva sidan finns ett fortsatt stort bostadsbehov i landets större städer vilket ger förutsättningar för en kontinuerligt stabil utveckling på bostadshyresmarknaden. Också kontorsmarknaden är fortsatt stark där flera stora förhyrningar på höga hyresnivåer skett under året, men där ökad nyproduktionstakt i kombination med svagare ekonomisk utveckling skulle kunna dämpa hyresutvecklingen på medellång sikt.

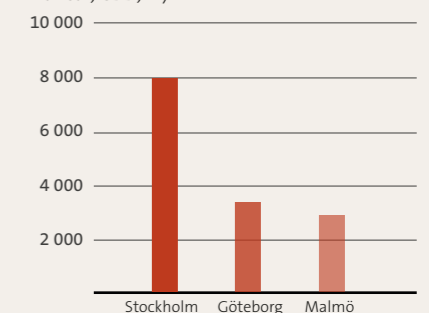
Källa: Svefa

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

2) Coworking innebär flexibla kontorslösningar i en öppen miljö med tillgång till en arbetsplats där de som arbetar där oftast inte är anställda av samma arbetsgivare.

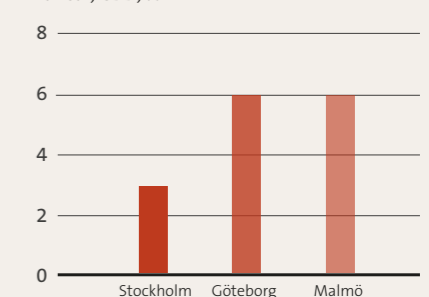
Hyresnivåer

kontor, CBD, kr/kvm



Vakansgrad

kontor, CBD, %



CBD = Central Business District

Källa: Svefa



Den danska fastighetsmarknaden

Hög tillväxt, låga räntor, kreditgivarnas utlåningsvilja, politisk stabilitet och en fastkurspolitik till euron gör att Danmark behåller sin framskjutna plats som ett av Europas mest intressanta länder för fastighetsinvesteringar.

Den totala transaktionsvolymen av fastigheter uppgick under 2018 till 71 MdDKK, vilket är en minskning mot rekordåret 2017 då volymen låg på 88 MdDKK. Minskningen beror inte på sjunkande intresse från investerarnas sida, utan i större utsträckning på de höga prisförväntningar som funnits hos säljarna.

De utländska investerarna har en fortsatt stark position när det gäller investeringar på den danska fastighetsmarknaden och står för ungefär 50 % av den totala transaktionsvolymen, vilket är i paritet med 2017. Enbart de svenska investerarna står för ca 23 %.

Utbyggnaden av Köpenhamns tunnelbana, den så kallade Cityringen, kommer att knyta samman nybyggda områden och stadsdelar med övriga Köpenhamn, vilket innebär att tidigare sekundära fastighetslägen nu blir mer attraktiva.

Köpenhamn är också ett populärt turistmål. Antalet hotellnätter i staden uppgick till 7,4 miljoner under 2018, vilket är en ökning med 3 % från 2017. Detta har i sin tur inneburit ett fortsatt intresse för att investera i hotellfastigheter.

Bostadsmarknaden

Marknaden för ägarlägenheter har haft

en fortsatt positiv utveckling under 2018, även om en viss avmattning noterats under senare delen av året. En av anledningarna till detta är stramare låneregler och ökade krav på köparens ekonomi som har införts. Priserna på ägarlägenheter steg i genomsnitt med ca 4 % och i Köpenhamn med ca 6 %. Förväntningarna inför 2019 är att bostadsmarknaden i de större städerna kommer att stabiliseras kring nuvarande nivå och att priserna i övriga Danmark kommer att stiga något.

Av den totala transaktionsvolymen står bostäder för ca 46 %. Transaktionsvolymen för bostadsfastigheter uppgick under 2018 till 33 MdDKK.

Utländska investerare stod för 60 % av transaktionsvolymen. Framförallt svenska fastighetsbolag och fastighetsfonder står för en stor del av årets förvärv.

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

	2018	2017
Köpenhamn	41 750	39 400
Århus	31 100	29 650
Hela Danmark	30 400	29 250

Källa: Danske bank, Home

Kontorsmarknaden

Kontorsmarknaden har haft en positiv utveckling under året och uppvisar både minskade vakanser och höjda hyresnivåer. Kontorshyrorna i centrala Köpenhamn

har ökat med nästan 5 % under 2018 och ligger mellan 1 650–1 950 DKK/kvm, exklusive fastighetsskatt och driftkostnader. Även efterfrågan på lokaler i lite mer sekundära områden har ökat, men där ligger hyresnivån mellan 1 300–1 600 DKK/kvm.

Den ökade efterfrågan kommer att balanseras av den nyproduktion av kontorsfastigheter som sker. Stor tillgång på mark och byggrätter inom Storköpenhamn gör att det troligtvis inte kommer att bli några större hyreshöjningar de närmaste åren.

Vakansgraden för outhyrda kontor i Köpenhamns innerstad uppgår till ca 5,8 % mot ca 9,6 % i Storköpenhamn. I innerstaden finns vakanserna framförallt i äldre kontorsfastigheter som inte tillgodoser de krav som finns hos dagens hyresgäster.

Transaktionsvolymen på kontorsfastigheter under 2018 uppgick till 11,9 MdDKK mot 13,4 MdDKK under 2017. Nedgången kan främst förklaras av att utbudet av kontorsfastigheter har varit mindre än tidigare år.

Investerarna förväntas ha en fortsatt stark efterfrågan på framförallt moderna fastigheter med attraktiva lägen och bra kassaflöden, särskilt i Köpenhamn, men även i Danmarks andra större städer. Då tillgången på dessa attraktiva fastigheter är begränsad har också intresset för att investera i kontorsfastigheter med ett mer sekundärt läge blivit större.

Källa: JLL, Sadolin/Albaek, Home

Den finska fastighetsmarknaden

Finlands fastighetsmarknad fortsätter att visa en stark utveckling. Både 2016 och 2017 var rekordår och trenden fortsatte även under 2018. Den ekonomiska tillväxten i Finland är mycket god och tillväxttakten ligger på en nivå som landet inte upplevt sedan toppnivåerna före finanskrisen 2008.

Under 2018 uppgick bruttonationalprodukten till 2,8 %. Framförallt är det ökad sysselsättning, högre inhemsk konsumtion, bättre ekonomi samt fortsatt hög nyproduktion på fastighetssidan som gör att Finland är attraktivt för både inhemska och utländska fastighetsinvesterar. Detta i kombination med låga räntor, bra tillgång på kapital samt konkurrenskraftiga avkastningsnivåer har gjort att transaktionsvolymerna stigit kraftigt de senaste åren.

Som en konsekvens av försämrade utveckling av världshandeln i stort förväntas dock tillväxten dämpas under 2019 och 2020 inom flertalet områden, inklusive exportsektorn och investeringar.

Under 2018 uppgick transaktionsvolymen på fastighetsmarknaden till 9,3 MdEUR. Den höga transaktionsvolymen är framförallt ett resultat av ett fåtal affärer där nya utländska aktörer

investerat på den finska fastighetsmarknaden och förvärvat stora enskilda fastighetsportföljer.

Störst transaktionsvolym, 32 %, uppnåddes bland kontorsfastigheter. Därefter återfinns handelsfastigheter med 25 % och bostadsfastigheter med 16 %. De utländska investerarna har dock minskat sin andel, från ca 70 % under 2017 till 57 % under 2018. Svenska investerare står för ca 1,8 MdEUR och finns inom börsnoterade fastighetsbolag och fastighetsfonder. Inhemska investerare ökar sina portföljer övervägande genom investeringar i nya lokala projekt.

Investeringar i nybyggnation fortsätter att öka och då framförallt i och omkring Helsingfors samt i större städer. Enbart i Helsingfors med de intilliggande städerna Esbo och Vanda färdigställdes ca 60 000 kvm kontorsyta under 2018. Påbörjad byggnation av nya lägenheter som förväntas bli färdigställda under 2019 uppgick till 8 000 stycken i Helsingforsområdet.

Kontorsmarknaden

I Helsingfors är dock vakanser och hyresutveckling avseende kontorsfastigheter varierande. Det finns en blandning av

fastigheter där de äldre och mindre moderna fastigheterna har höga vakanser, uppemot 12–13 %, och en låg hyresutveckling jämfört med de attraktiva och mer moderna fastigheterna som har låga vakanser omkring 5 % och en stigande hyresutveckling från en stabil nivå. Konvertering av äldre fastigheter till mer moderna kontorshus eller nya bostäder pågår kontinuerligt.

Direktavkastningen för kontorsfastigheter i centrala Helsingfors låg kring 3,75 % och för bostäder i bra lägen kring 3,80 %.

Investerare, både stora globala och lokala, har varit aktiva på köparsidan när det gäller handelsfastigheter. Helsingfors är fortfarande den stad där de mest attraktiva handelsområdena finns.

Bostadsmarknaden

Trots den snabba tillväxten av nybyggda bostäder fortsätter bostadshyrorna öka i alla större städer, dock i något långsammare takt än under de senaste åren. Under 2018 steg bostadshyrorna i Helsingfors med 2,50–3,00 %.

Den norska fastighetsmarknaden

I likhet med de övriga nordiska länderna har den norska ekonomin under året utvecklats bra. Tillväxten bedöms som god för de kommande åren. I september 2018 höjde Norges Bank styrräntan från 0,5 % till 0,75 % och signalerar att räntan de närmaste åren kommer att öka gradvis, men i ett långsamt tempo. Även när det gäller urbanisering, arbetslöshet och konsumtion uppvisar Norge ett nordiskt mönster, med inflyttning till större städer, högre sysselsättningsgrad och en större privat konsumtion.

Av de norska medborgarna bor ca 80 % i bostäder som de själva äger. Det begrän-

sade utbudet av bostadsfastigheter med hyresrätt innebär att transaktionssidan i segmentet bostadsfastigheter är låg. Det finns ett antal privata aktörer som äger stora bestånd av hyresfastigheter.

Under 2018 uppgick transaktionsmarknaden till 94 MdNOK, vilket är den näst högsta siffran sedan toppnoteringen på 123 MdNOK 2015.

Av den totala transaktionsvolymen utgjorde andelen kontor ca 36 % och bostäder 10 %. Utländska investerare stod för 18 % och privata nationella investerare för knappt 40 %. Bedömningen är att den utländska andelen intressenter skulle

vara större om det fanns ett högre utbud av fastigheter, trots låga avkastningsnivåer och högre räntemarknad.

Avkastningsnivåerna för kontorsfastigheter med bra läge i Oslo låg kring 3,75 %. På grund av framförallt ränteutvecklingen bedöms avkastningsnivån att stiga något framöver.

Vakansituationen för kontorsfastigheter i Oslo uppgick till 6,1 %, vilket var lite lägre än tidigare år. Hyresnivåerna i bästa läge, CBD, låg i nivåerna 3 900–4 700 NOK och beräknas öka ca 10 % de kommande två åren.



Snabbfakta

Säljstartade: Salem

Byggstartade: Eskilstuna, Karlstad

Inflyttade: Vänersborg, Borgholm

Planerade projekt: Staffanstorp, Södertälje, Haninge-Vega, Ystad, Svedala och Trelleborg.

Bovieran

Sato Oyj

Som ett av Finlands största fastighetsbolag bidrar Sato till utveckling av bostäder, framförallt i storstadsregionerna. I slutet av året ägde bolaget knappt 26 000 lägenheter.

Balder äger 54,4 % av Sato Oyj, som är Finlands näst största fastighetsbolag inriktat på bostäder. Bolagets fokus är att investera i lägenheter som ligger i Storhelsingfors, Tammerfors och Åbo. Idag är 80 % av fastighetsbeståndet beläget i Storhelsingfors och 13 % i Tammerfors och Åbo, 4 % i Jyväskylä och Uleåborg samt 3 % i S:t Petersburg.

Under året färdigställde Sato knappt 400 nya bostäder, och ansökningar om byggnation av ytterligare 1 000 lägenheter har registrerats. Bland annat inleddes planeringen av utveckling av området Hakunila i Vanda, där Sato redan äger över 700 lägenheter.

Ett annat stort projekt finns i Myyrmäki

i Vanda där planen är att bygga 62 000 kvm bostäder och 14 000 kvm kommersiella ytor. Utöver nybyggnation har Sato under året också genomfört ett stort antal renoveringsprojekt, bland annat i Hakunila i Vanda och i Kaleva i Tammerfors.

Med kunden i fokus

Sato har haft en positiv utveckling under året, bland annat tack vare den framgångsrika strategin kallad Customer First, som omfattar fokus på uthyrningsfrågor, ökat engagemang från samarbetspartners samt förbättrad kommunikation med hyresgäster.

Som ett led i detta arbete lanserades under året en ny digital tjänst, OmaSato,

som samlar alla tjänster riktade till hyresgästerna och gör dessa tillgängliga dygnet runt. OmaSato bidrar till en mer flexibel och effektiv service och har tagits emot väl bland hyresgästerna.

Under året inledde Sato också ett samarbete med Reuse Centre avseende återvinning av vitvaror, för att i så stor utsträckning som möjligt bidra till återanvändning och hållbar återvinning.

Läs mer på sato.fi

Bovieran

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. Fastigheter-na 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.

Under 2018 slog Bovieran eget rekord i antalet intresseanmälda när fler än 600 personer anmälde sitt intresse till Bovieran i Salem. Under vintern stod

de två första husen i det nya konceptet Flora klart för inflyttning i Vänersborg och Borgholm.

Nya platser och koncept

Sedan Bovierans expansion till Danmark under 2017 har företaget förvärvat två tomter i landet och fler är på gång. När det var dags att starta försäljningen av lägenheterna i Frederikssund fick projektet en flygande start med långa köer av intressenter. Bovieran har dessutom kommit långt i arbetet med sin tredje

hustyp: Bovieran Nova, som blir trähus i ett flexibelt format.

Oavsett var de nya bostäderna har byggts har en viktig grundfilosofi alltid legat till grund för arbetet: att erbjuda ett 55+ boende byggt på trygghet, gemenskap och nya vänner. Ett viktigt bevis på konceptets framgång kom i början av 2018 när Bovieran kom på delad andraplats i Prognoscentrets årliga NKI-mätning bland köpare av nyproduktion.

Läs mer på bovieran.se

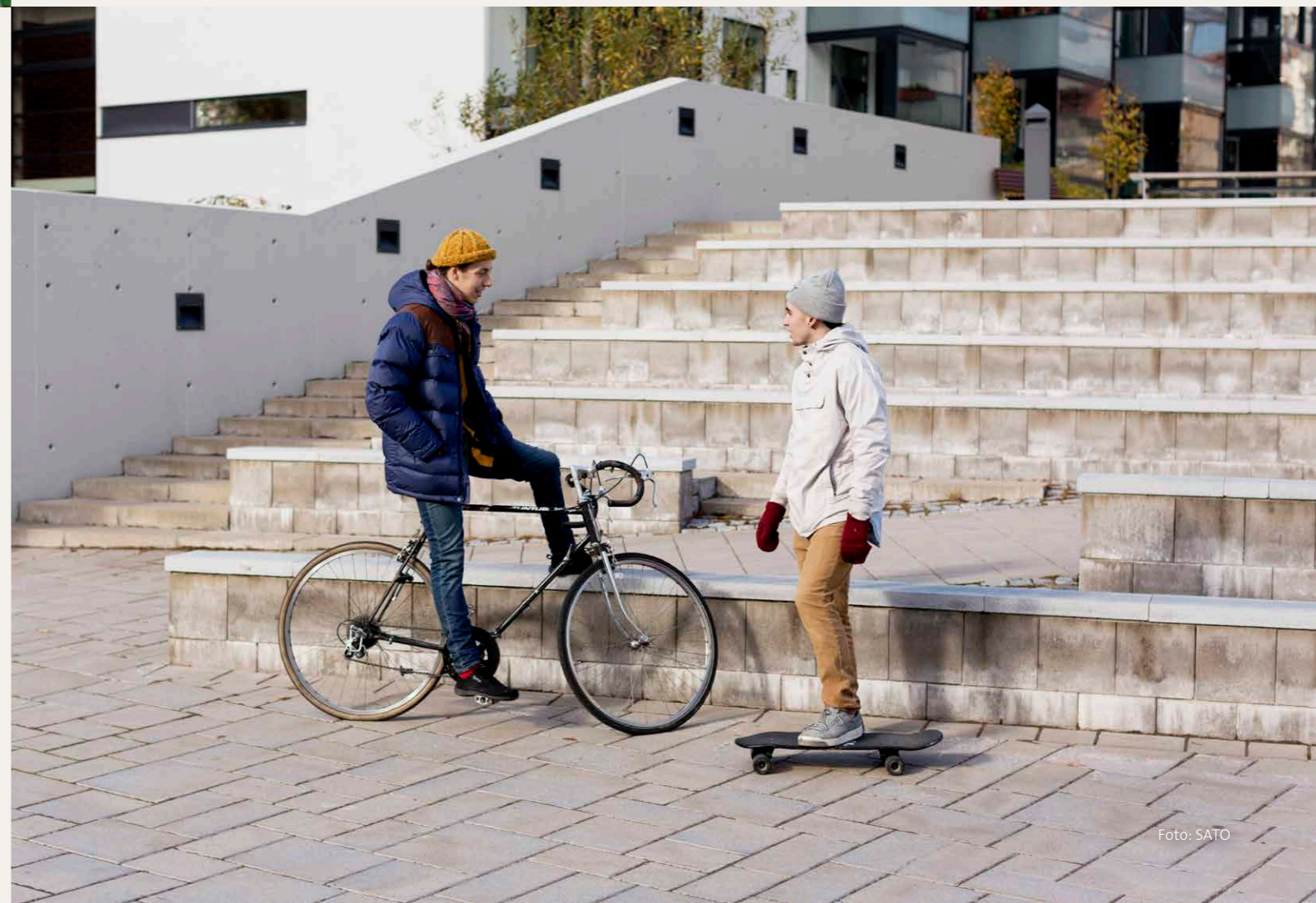


Foto: SATO

Intressebolag

Balders hälftenägda intressebolag äger tillsammans 127 förvaltningsfastigheter. Balders andel av redovisat värde uppgår till 10 356 Mkr.

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

I slutet av december etablerade Balder ett nytt samarbete med Folksam avseende kommersiella fastigheter i Stockholm och Göteborg i Sinoma Fastighets AB. Balders ägarandel uppgår till 49 %.

Till de fastighetsförvaltande intressebolagen hör även Centur, Tulia, Trenum, Balder Skåne, Första Långgatan Fastigheter, Serena Properties samt Rosengård medan Sjaelsö Management och SHH Bostad arbetar med projektutveckling.

De hälftenägda fastighetsförvaltande intressebolagen samt Balders ägarandel om 56 % i Serena Properties äger tillsammans 127 förvaltningsfastigheter (118) samt projektfastigheter med ett totalt redovisat värde om 20 364 Mkr (15 751), en

total uthyrningsbar yta om ca 841 tkvm (748) och ett totalt hyresvärde uppgående till 1 170 Mkr (974). Förvaltningsresultatet för samtliga intressebolag, det vill säga resultat exklusive värdeförändringar och skatt, uppgick till 1 468 Mkr (1 326), varav Balders andel uppgick till 658 Mkr (583). Bolagens resultat efter skatt uppgick till 1 960 Mkr (2 084), varav Balders andel uppgick till 881 Mkr (1 010).

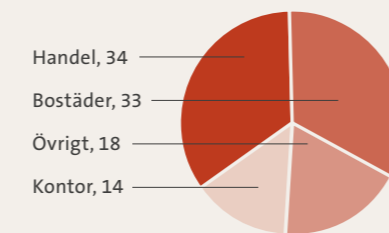
Balders resultat har påverkats av värdeförändringar avseende fastigheter och derivat med 407 Mkr (675) före skatt. För mer information om Balders intressebolag, se not 15, Andelar i intressebolag.

Trenum AB

Trenum ägs till 50 % vardera av Tredje AP-fonden och Balder och investerar i bostadsfastigheter i Sverige. Bolagets inriktning är primärt investeringar i

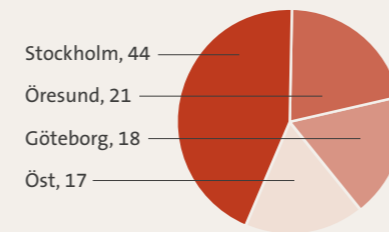
Redovisat värde

per fastighetskategori, totalt fastighetsbestånd, %



Redovisat värde

per region, totalt fastighetsbestånd, %



Balders andel av hälftenägda intressebolags fastighetsbestånd ¹⁾

2018-12-31	Antal förvaltningsfastigheter ²⁾	Uthyrbar yta, kvm	Hyresvärde, Mkr	Hyresvärde, kr/kvm	Hyresintäkter, Mkr	Ekonomisk uthyrningsgrad, %	Redovisat värde, Mkr	Redovisat värde, %
Fördelat per region								
Stockholm	60	164 823	240	1 459	233	97	4 220	41
Göteborg	18	104 199	132	1 263	128	97	1 800	17
Öresund	24	66 852	99	1 483	98	99	1 598	15
Öst	25	97 052	119	1 224	115	97	1 625	16
Totalt exklusive projekt	127	432 925	590	1 363	574	97	9 244	89
Projekt för egen förvaltning			9		9		1 112	11
Totalt fastighetsbestånd	127	432 925	599	1 363	583	97	10 356	100
Fördelat per fastighetskategori								
Bostäder	38	63 717	112	1 764	111	99	2 375	23
Kontor	13	38 448	89	2 316	85	96	1 432	14
Handel	58	229 108	268	1 169	259	97	3 536	34
Övrigt	18	101 653	121	1 187	119	99	1 901	18
Totalt exklusive projekt	127	432 925	590	1 363	574	97	9 244	89
Projekt för egen förvaltning			9		9		1 112	11
Totalt fastighetsbestånd	127	432 925	599	1 363	583	97	10 356	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 hela intressebolagsbeståndet.



Karin Wilund, löneadministratör

nyproduktion av hyresfastigheter i tillväxtorter i Sverige. Förutom de tre storstadsregionerna är även tillväxtorter med positiv befolkningsutveckling i fokus.

Trenum ägde vid årsskiftet 28 förvaltningsfastigheter (24) med en uthyrningsbar yta om 186 tkvm (166) med ett hyresvärde om 286 Mkr (245), samt 9 projektfastigheter (-). Fastigheternas redovisade värde uppgick till 6 320 Mkr (4 215). Fastigheterna är belägna i Stockholms- och Öresundsregionerna.

Fastighets AB Centur

Bolaget ägs till 50 % vardera av Peab och Balder och är ett bolag för fastighetsförvaltning, projektutveckling och fastighetsinvesteringar. Projektutvecklingen gäller främst nybyggnation av handels- och kontorslokaler samt bostadslägenheter, men också förädling av projektfastigheter. Centurs största projektfastighet är Varvsstaden i Malmö som innehåller framtida byggrätter om ca 350 000 kvm bostäder och kommersiella ytor, på den plats där Kockums en gång bedrev varvsverksamhet. Bolaget ägde vid årsskiftet 34 förvaltningsfastigheter (33) med en uthyrningsbar yta om 312 tkvm (289) och ett hyresvärde om 338 Mkr (285) samt 2 projektfastigheter (2). Fastigheternas redovisade värde uppgick till 6 085 Mkr (4 978). Fastigheterna

är belägna i Stockholms-, Göteborgs- och Öresundsregionerna.

Tulia AB

Balder äger 50 % i Tulia och resterande del ägs av André Åkerlund AB. Tulia ägde vid årsskiftet 31 fastigheter (27) med huvudsakligen centrala lägen i Stockholm. Bolagets totala uthyrningsbara yta uppgick vid årsskiftet till 91 tkvm (85) och fastigheternas redovisade värde uppgick till 3 692 Mkr (3 152), med ett hyresvärde uppgående till 204 Mkr (173).

Collector AB

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

Balansomslutningen uppgick vid årsskiftet till 29 818 Mkr (22 371), omsättningen till 2 321 Mkr (1 933), resultatet före skatt till 721 Mkr (668) och börsvärdet till 5 083 Mkr (8 343).

Balder redovisar även koncernens rapport över finansiell ställning inklusive Collector till marknadsvärde för att förtydliga Collectors värde i Balder, se sidan 60. Läs mer om Collector på collector.se

Balders andel av minst hälftenägda intressebolags fastighetsbestånd

Mkr	2018	2017	2016
Hyresintäkter	521	386	282
Fastighetskostnader	-96	-73	-50
Driftsöverskott	425	313	232
	2018-12-31	2017-12-31	2016-12-31
Redovisat värde fastigheter, Mkr	10 356	7 999	5 991
Antal fastigheter	127	118	81
Uthyrbar yta, tkvm	433	382	219

Balders andel av minst hälftenägda intressebolags balansräkningar

	2018-12-31	2017-12-31
Tillgångar		
Fastigheter	10 356	7 999
Övriga tillgångar	50	41
Likvida medel	111	105
Summa tillgångar	10 517	8 145
Eget kapital och skulder		
Eget kapital/ägarlån	4 499	3 474
Uppskjuten skatteskuld	529	443
Räntebärande skulder	5 199	4 107
Övriga skulder	290	121
Summa eget kapital och skulder	10 517	8 145



Steam Hotel, Centur, Västerås

Brinova Fastigheter AB

Balder är tillsammans med Backahill huvudägare i Brinova. Bolaget är noterat på Nasdaq Stockholm Small Cap och Balders ägarandel uppgår till 25,5 %. Fastighetsbeståndet är geografiskt koncentrerat till södra Sverige och målsättningen är att skapa ett bolag med inriktning på offentliga fastigheter och bostäder.

Bolaget ägde vid årsskiftet 73 förvaltningsfastigheter (62) till ett värde av 3 759 Mkr (3 137). Fastigheterna är belägna i Öresundsregionen.

Den totala uthyrningsbara ytan uppgick till 218 tkvm (204) med ett hyresvärde uppgående till 275 Mkr (249). Läs mer på brinova.se

Serena Properties AB

Balder äger 56 % av bolaget, 43 % av aktierna ägs av finska pensionsförsäkringsbolaget Varma och 1 % ägs av investeringsbolaget Redito AB. Serena är ett

svenskt fastighetsbolag som fokuserar på fastighetsinvesteringar i Norden med inriktning på fastigheter i starka handelslägen. Genom en aktiv förvaltning och lokal närvaro strävar bolaget efter att utveckla handelslägen i samarbete med kunderna för att skapa långsiktigt konkurrenskraftiga och hållbara handelsplatser.

Bolaget ägde vid årsskiftet 26 förvaltningsfastigheter (24) till ett värde av 2 905 Mkr (2 063). Fastigheterna är huvudsakligen belägna i Finland.

Den totala uthyrningsbara ytan uppgick till 204 tkvm (161) med ett hyresvärde uppgående till 251 Mkr (179). Bolaget redovisas som ett intressebolag eftersom ägarna har ett gemensamt bestämmande inflytande. Läs mer på serenaproperties.se

Första Långgatan Fastigheter i GBG HB

Balder äger tillsammans med Elof Hansson bolaget Första Långgatan Fastigheter i GBG HB som är ägare till fastigheten

Göteborg Masthugget 11:13. Fastigheten är belägen i anslutning till Masthuggetorget och den uthyrningsbara ytan uppgår till 32 tkvm lokaler och bostäder. Hyresvärdet uppgår till 60 Mkr (56).

Balder Skåne AB

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

Vid årsskiftet ägde bolaget 5 förvaltningsfastigheter (5) till ett värde av 511 Mkr (493). Den totala uthyrningsbara ytan uppgick till 17 tkvm (16) med ett hyresvärde uppgående till 29 Mkr (29).

Tornet Bostadsproduktion AB

Balder, Peab och Folksam har förvärvat Riksbyggens aktier i bolaget under året och äger numera en tredjedel vardera. Tornet är ett bolag för fastighetsförvaltning, projektutveckling och fastighetsinvesteringar. Projektutvecklingen gäller

nybyggnation av bostadsfastigheter. Bolaget ägde vid årsskiftet 20 förvaltningsfastigheter (16) och 6 projektfastigheter (8) till ett värde om 3 428 Mkr (2 830). Fastigheterna är belägna i Stockholms-, Göteborgs- och Öresundsregionerna. Den totala uthyrningsbara ytan uppgick till 76 tkvm (63) med ett hyresvärde uppgående till 144 Mkr (106). Läs mer på tornet.se

Sjaelsö Management ApS

Balder äger 49 % i bolaget och resterande 51 % ägs av bolagets VD Flemming Joseph Jensen och ett antal nyckelpersoner i bolaget. Bolaget är en av de större aktörerna inom projektutveckling och byggledning i Danmark. Omsättningen uppgick till 121 Mkr (114) och resultatet efter skatt uppgick till 30 Mkr (51).

SHH Bostad AB

Balder äger ca 20 % och övriga ägare är

främst bolagets ledning. Bolaget är ett rikstäckande bostadsutvecklingsbolag som skapar rationella och kostnadseffektiva bostäder i orter som efterfrågar ekonomiskt tillgängliga hyres- eller bostadsrätter. Verksamheten omfattar hela värdekedjan från förvärv av mark, projektering, produktion, försäljning av bostadsrätter och hyresrätter samt långsiktig förvaltning av egenproducerade hyresrätter för tredje part. Omsättningen uppgick till 606 Mkr (835) och resultatet till -5 Mkr (32). Läs mer på shhbostad.se

Rosengård Fastigheter AB

Bolaget ägs till lika delar, 25 %, av Fastighets AB Balder, Heimstaden AB, MKB Fastighets AB och Victoria Park AB. Bolaget, med 1 660 bostadslägenheter i stadsdelen Rosengård, vill förverkliga idén om ett mer integrerat Malmö. Befintliga bostäder kommer att utvecklas och integreras med stadsutvecklings-

projektet Culture Casbah. Målet är att Rosengård ska vara en trygg, eftertraktad och central del av Malmö.

Bolaget ägde vid årsskiftet 10 förvaltningsfastigheter (10) till ett värde om 1 217 Mkr (1 100). Den totala uthyrningsbara ytan uppgick till 134 tkvm (134) med ett hyresvärde uppgående till 143 Mkr (143). Läs mer på rosengardfastigheter.se

Sinoma Fastighets AB

Balder äger 49 % av bolaget, 50 % av aktierna ägs av Folksam och 1 % ägs av investeringsbolaget Redito AB. Bolaget förvärvade i slutet på året en fastighetsportfölj innehållande 38 fastigheter med kontor, lager och logistikfastigheter i Stockholm och Göteborg. Den uthyrningsbara ytan uppgår till 174 tkvm med ett hyresvärde uppgående till 152 Mkr. Fastigheterna förvärvades till ett fastighetsvärde om ca 1 800 Mkr.



står stadigt än. Stendekorationer av konstnären Carl Eldh samt skulptören Carl Fagerberg pryder fasadens sidor och huvudentré, och telefonisalen anses innehålla en av jugendepokens bäst bevarade interiörer. Idag är den gamla telegrafens ett kulturhistoriskt byggnadsminne och är skyddad av kulturmiljölagen.

Den karaktäristiska byggnaden består idag till mestadels av Västra Götalands offentliga primärvård. Närhälsans vårdcentraler utgör nästan hälften av lokalernas verksamheter. Den tidigare fastighetsägaren Telia hyr fortfarande 3 000 kvm, vilket gör att byggnaden än idag är ett nav för Göteborgs telekommunikation.

På kvällarna sorlar det från restaurangen på entréplan och högst upp finns Fysiken – ett gym som ägs av Göteborgs fem studentkårer och är en av stadens mest besökta träningsanläggningar. Balder har ägt fastigheten sedan 2011.

”Den gamla telegrafens har blivit ett landmärke i Göteborg och är en prestigebyggnad som vi med stor stolthet förvaltar och utvecklar.”

– Peter Liljeros, Förvaltare, Balder Kaserntorget.

Det gamla Televerket

Efter att ha fungerat som både kasern och telegrafstation är byggnaden idag en knutpunkt med träningsanläggning, sjukvård och kontor.

Den 6 november 1793 togs det första spadtaget till byggnaden som skulle komma att bli hemvist för Kungliga Göta artilleriregemente. Byggnaden ritades av Göteborgs första stadsarkitekt, Carl Wilhelm Carlberg, och stod klar den 1 oktober 1799.

Ekelundstorget var på den tiden namn på det kvarter som idag avgränsas av Kungsgatan, Kaserntorget och Kaserngränden. År 1804 förstördes 218 byggnader i området i den största branden i

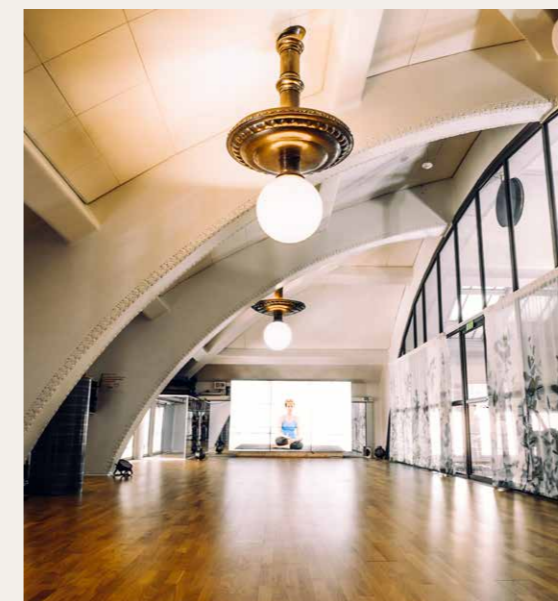
stadens historia sett till antal hus, och ur ruinerna bestämdes att Ekelundstorget skulle utvidgas och byta namn till Kaserntorget. Trots att kasernen klarade sig relativt oskadd i branden beslutade man att riva huset och återanvända stenen för ett nyuppförande.

Televerket flyttar in

Det skulle dock ta ytterligare 100 år innan telefonväxeln skulle öppna. När regementet flyttade vidare sin verksam-

het till Kvibergs nybyggda kaserner såldes fastigheten till Kungliga Telegrafverket, som efter ritningar av Hans Hedlund färdigställde Televerkets hus under åren 1909-1912. Hedlund hade gjort sig känd för sitt stora intresse för materialval och denna gång föll valet på de gedigna materialen tegel- och natursten. Det nya femvåningshuset uppfördes i tidstypisk jugendstil och invigdes den 13 maj 1913.

Några av barockportarna från den gamla kasernbyggnaden sparades och



Aktuell intjäningsförmåga

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

I tabellen nedan 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. Det är viktigt att notera att den aktuella intjäningsförmågan inte ska jämföras med en prognos för de kommande 12 månaderna. Intjäningsförmågan innehåller exempelvis ingen bedömning av hyres-, vakans-, valuta- eller ränteförändring.

Balders resultaträkning påverkas dessutom av värdeutvecklingen i fastighetsbeståndet samt kommande fastighetsförvärv och/eller fastighetsförsäljningar. Ytterligare resultatpåverkande poster är värdeförändringar avseende derivat. Inget av detta har beaktats i den aktuella intjäningsförmågan.

Aktuell intjäningsförmåga på tolv månadersbasis Mkr	2018 31 dec	2017 31 dec	2016 31 dec	2015 31 dec	2014 31 dec	2013 31 dec
Hyresintäkter	7 000	6 240	5 800	5 045	2 730	2 260
Fastighetskostnader	-1 885	-1 720	-1 695	-1 635	-800	-735
Driftsöverskott	5 115	4 520	4 105	3 410	1 930	1 525
Förvaltnings- och administrationskostnader	-595	-550	-490	-425	-165	-165
Förvaltningsresultat från intressebolag	735	640	505	340	220	170
Rörelseresultat	5 255	4 610	4 120	3 325	1 985	1 530
Finansnetto	-1 125	-1 060	-1 040	-880	-585	-535
Avgår innehav utan bestämmande inflytande	-565	-525	-445	-410	-	-
Förvaltningsresultat¹⁾	3 565	3 025	2 635	2 035	1 400	995
Skatt	-750	-650	-570	-439	-308	-219
Resultat efter skatt	2 815	2 375	2 065	1 596	1 092	776
Förvaltningsresultat per aktie, kr	19,81	16,81	13,52	10,64	7,39	4,99

1) Hänförligt till moderbolagets aktieägare.

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

Finansiering

Med en diversifierad finansieringsstruktur säkrar Balder en långsiktigt hållbar finansiering. Under året har bolaget också tagit upp grön finansiering från Europeiska investeringsbanken (EIB).

Balder har tillgångar i Sverige, Norge, Danmark, Tyskland och Finland 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 60 % bostadsfastigheter och en stor del av dessa är belägna i Köpenhamn, Helsingfors, Stockholm, Göteborg och några

övriga tillväxtorter i Sverige och Finland. Majoriteten av Balders kommersiella fastigheter är belägna i de centrala delarna av Stockholm, Göteborg och Malmö.

Finansieringskällor

Den enskilt största finansieringskällan är obligationer i euro emitterade på den europeiska obligationsmarknaden, följt av banklån i flera valutor, ett MTN-program i svenska kronor samt ett certifikatprogram i euro och svenska kronor. Utöver dessa finansieringskällor har Balder även emitterat hybridkapital som har en löptid om 60 år. Hybridkapitalet är efterställt övriga finansiella skulder och betraktas därför som hälften eget kapital av kreditvärderingsinstituten.

Under året har ramen för Balders MTN-program utökats från 5 000 Mkr till 10 000 Mkr. Totalt var 7 100 Mkr utestående vid årsskiftet. Emissioner om totalt 3 400 Mkr genomfördes mellan januari och augusti. Under hösten har inga emissioner genomförts.

Under året har ett flertal gröna lån tagits upp med svenska banker både

inom Balderkoncernen och i intressebolag. Under andra kvartalet tecknade Balder även låneavtal med Europeiska investeringsbanken (EIB) om 100 MEUR för utveckling av två bostadsprojekt i Köpenhamn med nearly zero-energy building (NZEB)-standarder.

Rating

Balder har en investment grade rating från Moody's om Baa3 med positive outlook och en investment grade rating från S&P om BBB med stable outlook. Ratingen återspeglar bland annat det faktum att Balder är verksamt på stora och stabila fastighetsmarknader med fastigheter i nordens största städer.

Genom ratings från Moody's och S&P kan Balder fortsätta att utnyttja den europeiska kapitalmarknaden, erhålla lång kapitalbindning, bredda fundingbasen och därmed långsiktigt säkra kapital för fortsatt tillväxt. Även Balders dotterbolag Sato har en rating från Moody's om Baa3 med stable outlook.

Finansiella mål

		Mål	Utfall ¹⁾
Soliditet, %	lägst	40,0	37,3
Belåningsgrad, %	högst	50,0	49,9
Ränteteckningsgrad, ggr	lägst	2,0	4,6

1) Nyckeltal inklusive noterade intressebolag till marknadsvärde.

Finansiella nyckeltal

	2018 31 dec	2017 31 dec
Räntebärande skulder exkl. hybridkapital, Mkr	63 609	54 936
Hybridkapital, Mkr	3 596	3 447
Tillgänglig likviditet inklusive bekräftade lånelöften, Mkr	10 148	7 875
Genomsnittlig kreditbindning, år	5,6	5,5
Genomsnittlig räntebindning, år	3,1	4,0
Belåningsgrad (finansiellt åtagande ¹⁾ < 65), %	49,9	50,9
Räntetäckningsgrad (finansiellt åtagande ¹⁾ > 1,8), ggr	4,6	4,3
Säkerställda skulder/Totala tillgångar (finansiellt åtagande ¹⁾ < 45), %	20,0	21,9
Kreditrating S&P	BBB Stable outlook	BBB Stable outlook
Kreditrating Moody's	Baa3 Positive outlook	Baa3 Positive outlook

Beräkning av Nettoskuld

Räntebärande skulder exkl. hybridkapital, Mkr	63 609	54 936
Hybridkapital (50 % betraktas som eget kapital av ratinginstituten), Mkr	1 798	1 724
Likvida medel och finansiella placeringar, Mkr	-1 328	-1 585
Nettoskuld	64 079	55 075

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

Räntebärande skulder

Av Balders totala finansiering består ca 56 % av kapitalmarknadsfinansiering och resterande av bankfinansiering och statligt subventionerade lån, där de senare innehas i Finland. Balders räntebärande skulder uppgick per 31 december till 67 205 Mkr. De säkerställda skulderna i förhållande till de totala tillgångarna uppgick till 20,0 % (21,9) per den 31 december. Vid samma tidpunkt uppgick belåningsgraden till 49,9 % (50,9). Balders kreditbindning uppgick till 5,6 år (5,5), räntebindningen till 3,1 år (4,0) och den genomsnittliga räntan uppgick till 1,7 % (1,8) inklusive effekt från räntederivat.

Finansnetto

Finansnettot, exklusive värdeförändringar på räntederivat, uppgick till -1 076 Mkr (-984), vilket är ett resultat av en större genomsnittlig skuld. Den genomsnittliga räntan har dock varit lägre under året. Vid årets utgång var Balders genomsnittliga ränta 1,7 % (1,8).

Likviditet

För att balansera likviditetsbehovet använder sig Balder av checkkrediter. Per årsskiftet uppgick Balders disponibla likviditet till 1 678 Mkr (1 935), vilken utgörs av likvida medel, outnyttjade checkkrediter och finansiella placeringar. Utöver den

disponibla likviditeten hade Balder per årsskiftet kreditfaciliteter om 8 470 Mkr (5 940), varav 8 470 Mkr (5 940) var outnyttjade. Balders kassaflöde är relativt jämnt fördelat under året då ungefär 63 % av hyresintäkterna avser bostadshyror, vilka betalas månadsvis. Resterande hyror betalas i huvudsak kvartalsvis.

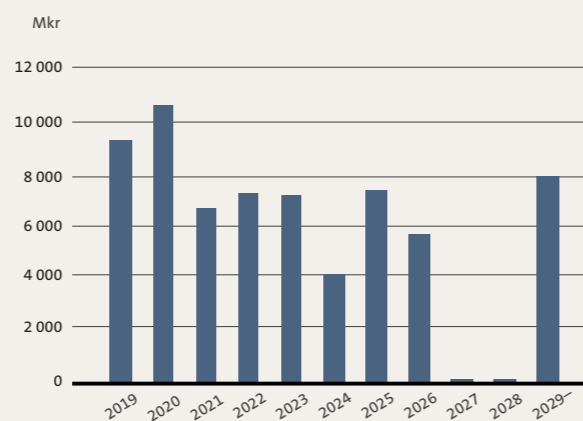
Finanspolicy

Finansverksamheten i Balder bedrivs i enlighet med de mål som styrelsen årligen fastställer i finanspolicy. Målen är uppsatta för att begränsa de finansiella risker som Balder exponeras för, vilka

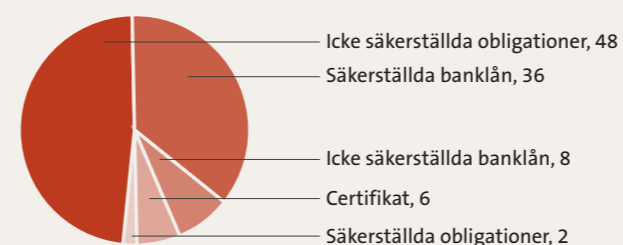
i huvudsak avser ränte-, refinansierings- och likviditetsrisk. Det finansiella målet avseende soliditet har justerats inför 2019 till att soliditeten över tid inte ska understiga 40 %. Tidigare mål var 35 %. Finanspolicyens övergripande mål är:

- att säkerställa behovet av kort- och långsiktig kapitalförsörjning,
- att soliditeten över tid ska vara lägst 40 %,
- att räntetäckningsgraden inte bör understiga 2,0 ggr,
- att belåningsgraden inte bör överstiga 50 %.

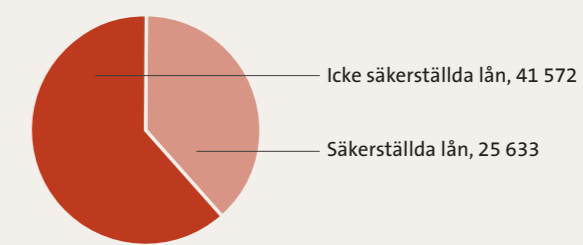
Kreditförfall per 2018-12-31



Finansieringskällor, %



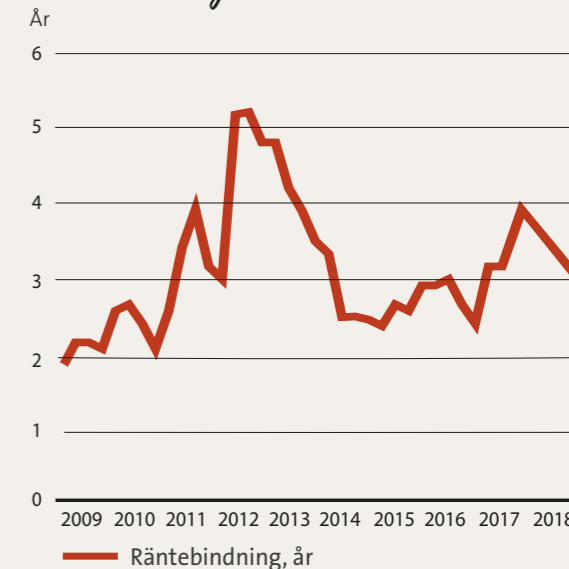
Fördelning säkerställd och icke säkerställd finansiering, Mkr



Belåningsgrad



Räntebindning



Ränteförfallostruktur per 2018-12-31

År	Räntebindning		
	Mkr	Ränta, %	Andel, %
Inom ett år	29 809	0,9	44
1-2 år	5 513	2,0	8
2-3 år	5 866	2,5	9
3-4 år	5 787	1,5	9
4-5 år	4 648	3,0	7
5-6 år	646	2,5	1
6-7 år	6 989	2,1	10
7-8 år	6 440	2,3	10
8-9 år	-	-	-
9-10 år	-	-	-
> 10 år	1 508	3,2	2
Summa	67 205	1,7	100

Kreditbindning per 2018-12-31

År	Kreditbindning	
	Mkr	Andel, %
Inom ett år	9 365	14
1-2 år	10 715	16
2-3 år	6 766	10
3-4 år	7 458	11
4-5 år	7 344	11
5-6 år	4 039	6
6-7 år	7 508	11
7-8 år	5 748	9
8-9 år	149	0
9-10 år	143	0
> 10 år	7 972	12
Summa	67 205	100

Fastighetsvärdering

Balders förvaltningsfastigheter består av ca 1 200 fastigheter varav över 900 bostadsfastigheter. Vid utgången av 2018 uppgick förvaltningsfastigheternas marknadsvärde till 116 542 Mkr.

Förvaltningsfastigheter

Fastigheternas marknadsvärde uppgick till 116 542 Mkr vid utgången av 2018. 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 7 260 Mkr.

Värderingsmetoder

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

Avkastningsmetoden

Vid värdering enligt avkastningsmetoden återspeglar marknadsvärdet på fastigheterna det framtida kassaflödet som nuvärdesberäknas med ett avkastningskrav. 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

7,8 år. De 10 största kontrakten svarar för 5,4 % av de totala hyresintäkterna med en genomsnittlig kontraktstid om 11,9 år. Dessa omständigheter medför att en stor mängd av Balders framtida kassaflöden som utgör det framtida marknadsvärdet är kända.

De fastigheter 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 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.

Ortsprismetoden

Ortsprismetoden används i Finland för de fastigheter som består av lägenheter som kan säljas som separata enheter utan begränsningar. Vid värdering av dessa fastigheter används noterade priser på marknaden för jämförbara objekt under de senaste 24 månaderna som underlag. Med utgångspunkt i noterade priser

beräknas ett genomsnittspris som justeras med ett "hyreshusavdrag" baserat på bland annat fastighetens läge, image och tekniska standard. Undantaget från ovan är fastigheter som färdigställt under de senaste två åren och fastigheter som förvärvats inom de senaste 12 månaderna.

Värdering till anskaffningskostnad

Värdering till anskaffningskostnad tillämpas bland annat för fastigheter under uppförande och fastigheter med reglerade hyror 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 13.

Drifts- och underhållsutbetalningar

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

Direktavkastningskrav och kalkylränta

De direktavkastningskrav och kalkylräntor som används vid värdering har härletts ur jämförbara transaktioner på fastighetsmarknaden. Viktiga faktorer vid val av avkastningskrav är läge, hyresnivå, vakansgrad och fastighetens skick. Marknadsbedömningar av fastigheter innehåller alltid ett visst mått av osäkerhet i antaganden och beräkningar. Osäkerheten avseende enskilda fastigheter bedöms i normalfallet ligga inom intervallet +/- 5–10 %. Balder följer löpande de affärer som genomförs på marknaden för att underbygga och säkerställa de interna värderingarna. Dessutom diskuterar

Balder löpande med externa aktörer såväl köp som försäljningar av fastigheter, vilket ger ytterligare vägledning.

Per den 31 december uppgick Balders genomsnittliga direktavkastning till 4,8 % (5,0). Avkastningskravet för kommersiella fastigheter uppgick i genomsnitt till 5,0 % (4,8) och för bostadsfastigheter till 4,6 % (5,2).

Förvaltningsfastigheternas värdeförändring

Balder har under 2018 förvärvat fastigheter för totalt 3 861 Mkr (4 936). Försäljningarna under året uppgick till 311 Mkr (3 008), vilket genererade en vinst om 86 Mkr (184). Enligt Balders interna värderingar uppgick förvaltningsfastigheternas redovisade värde, per årsskiftet, till

116 542 Mkr (98 360), vilket motsvarar en realiserad värdeförändring om 7 922 Mkr (5 151). 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. Avvikelserna mellan Balders interna värderingar och de externa värderingarna har historiskt varit obetydliga. Under året har externa värderingar eller second opinions inhämtats för ca 43 % (43) av fastigheterna, motsva-

rande ca 50 Mdkr. Skillnaden mellan de externa värderingarna och de interna värderingarna var mindre än 1 %.

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

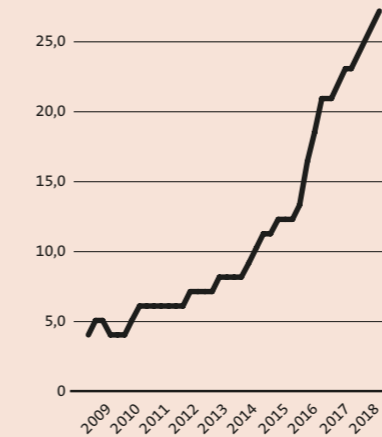
Exploateringsfastigheter

Per den 31 december 2018 har exploateringsfastigheter om 1 598 Mkr (–) särskilts från förvaltningsfastigheter och omklassificerats till egen rad i koncernbalansräkningen. 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 färdigställt, sålts och lämnats över till köparen.

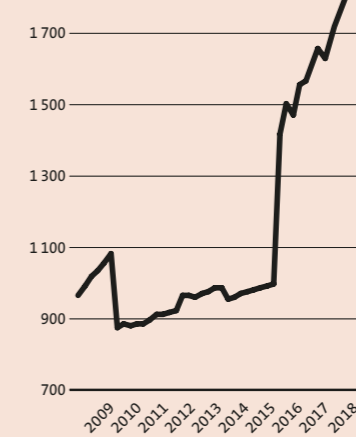
Region	Bostäder	Kommersiella fastigheter	Medelvärdet av direktavkastningskrav för bedömning av restvärde, %
	Direktavkastningskrav för bedömning av restvärde, %	Direktavkastningskrav för bedömning av restvärde, %	
Helsingfors ¹⁾	4,00–7,00	–	–
Stockholm	2,50–6,00	2,50–7,00	4,3
Göteborg	2,25–6,00	3,50–7,75	4,9
Öresund	2,75–4,75	4,00–7,25	4,4
Öst ¹⁾	3,25–8,00	4,00–10,50	–
Norr	3,50–5,00	5,50–7,00	4,3

1) Avser fastigheter värderade med avkastningsmetoden.

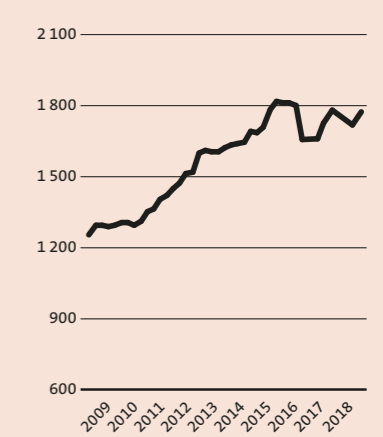
Driftsoverskott



Hyresvärde bostad



Hyresvärde kommersiellt



Hållbarhet för Balder

Som långsiktig fastighetsägare strävar Balder efter att ta ansvar såväl ekonomiskt som socialt och miljömässigt. Inom respektive område har ett antal väsentliga frågor identifierats.

Balder ska vara en långsiktig ägare som baserar verksamheten på stabila kassaflöden och nöjda kunder och medarbetare. För att uppnå detta ställs höga krav internt, men också på samarbetspartners. Balders verksamhet ska utstråla ärlighet och trovärdighet.

Till grund för hållbarhetsarbetet ligger bolagets affärsidé och värdeord. Balder har också genomfört intressentdialoger och en väsentlighetsanalys för att identifiera vilka frågor som är viktigast inom hållbarhetsområdet och där bolaget kan bidra mest. Genom att arbeta med dessa frågor kan Balder skapa värde, inte bara för det egna bolaget, utan också för kunder, medarbetare, ägare, leverantörer och samhället i stort.

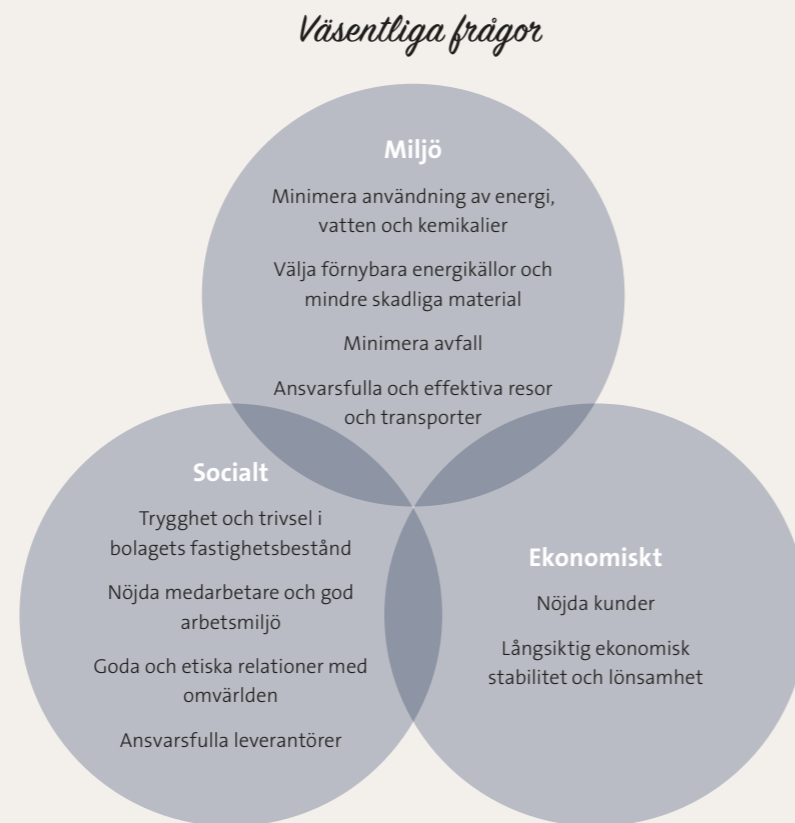
Läs mer om intressentdialog och väsentlighetsanalys på sidan 51.

Affärsmodell och värdeskapande

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

Bolagets verksamhet utgörs i huvudsak av förvaltning, nyproduktion och transaktioner, samt centrala funktioner som stödjer dessa. Affärsidén styr beslutade policys och bolagets övergripande målsättningar, samtidigt som hänsyn tas till de väsentliga hållbarhetsaspekter som identifierats. Till grund för all verksamhet finns bolagets värdeord Hjärta, Nyttänkande, Enkelhet, Närhet.

Balder strävar efter att lyssna på kunder och hyresgäster och tillmötesgå dem så långt det är möjligt. Ökad trivsel och trygghet är några av de sociala aspekter som bolaget arbetar mycket



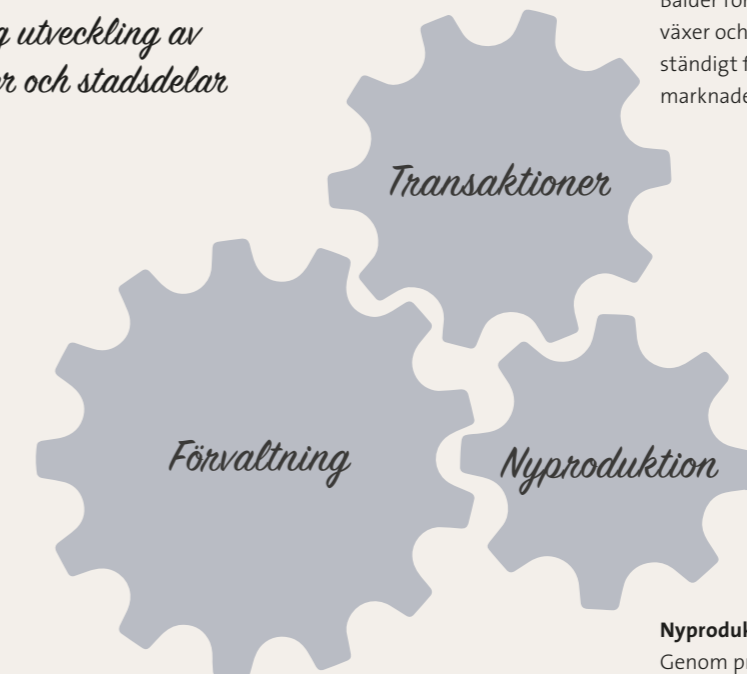
med. Vid investeringar i befintliga eller nya fastigheter beaktas resurseffektivitet såväl som sociala aspekter, för att bidra till utvecklingen av stadsdelar och områden. Genom löpande effektivisering och förbättring av arbetssätt kan negativ påverkan på miljön minimeras, exempelvis genom minskad energi- och vattenanvändning eller minskad mängd avfall.

En annan viktig grundläggande faktor är att verksamheten fungerar med god etik. Detta säkerställs genom interna styrande dokument såsom uppförandekod, övriga policys och rutiner. För fastighetsbolag är exempelvis processer inom uthyrning, rekrytering och val

av leverantörer särskilt viktiga. Policy och rutiner är tänkta att vägleda och säkerställa respektfulla och affärsmässiga relationer och samtidigt minimera riskerna för exempelvis diskriminering och korruption. De styrande dokumenten tillsammans med bolagets värdeord syftar till att skapa goda relationer och en god företagskultur vilket i sin tur skapar långsiktiga värden för bolaget och dess ägare, liksom för kunder, medarbetare och samhälle.

För information om policys och styrning av hållbarhetsarbetet se sidorna 51–54.

Långsiktig utveckling av fastigheter och stadsdelar



Förvaltning

Balder lägger stort fokus på en kundnära förvaltning med lokalt engagemang och egen personal på varje ort. Verksamheten genomsyras av korta beslutsvägar och en öppen atmosfär.

Transaktioner

Balder förvärvar fastigheter på orter som växer och utvecklas positivt. Genom att ständigt följa utvecklingen på fastighetsmarknaden tas möjligheter tillvara.

Nyproduktion

Genom projektorganisationen utvecklas befintligt bestånd och nyproduktion av bostadsprojekt görs i storstadsregionerna Stockholm, Göteborg och Köpenhamn.

Balders värdeord

Hjärta

Arbetet ska utföras med omtanke och respekt mot både kunder och kollegor.

Enkelhet

Raka vägen är oftast bäst. Medarbetarna hjälper varandra att utvecklas genom att sprida idéer inom organisationen.

Nyttänkande

Vi är inte främmande för att tänka i nya banor och genom en stark entreprenörsanda stödjer bolaget medarbetarnas idéer.

Närhet

Vi har korta beslutsvägar. Vi är närvarande och agerar med bästa tänkbara lokalkännedom. Närhet skapar trygghet.

Ekonomisk hållbarhet

Balder ska vara en långsiktig ägare som baserar verksamheten på stabila kassaflöden och nöjda kunder. Bolaget skapar tillväxt genom att förvärva, förvalta och utveckla fastigheter.

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.

Långsiktig ekonomisk stabilitet

Vid förvärv, avyttring och nyproduktion utvecklas beståndet. Med en diversifierad finansieringsstruktur säkras Balder en långsiktig hållbar finansiering. Tack vare ett starkt kassaflöde uppnås flexibilitet exempelvis när det gäller upplåtelseform och när byggstartar ska ske.

Som grund till en god finansiering ligger stabila resultat- och balansräkningar. Balder har också som mål att belåningsgraden över tid inte bör överstiga 50 %. Hållbarhetsperspektivet i finansieringsverksamheten kommer att stärkas ytterligare framöver. Hittills har detta gjorts exempelvis genom att bolaget tagit upp 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. Balder planerar att fortsätta öka andelen grön finansiering framöver.

Nöjda kunder

Kundnöjdhet är ett av Balders viktigaste mål och detta arbete ges stort fokus i organisationen. Målsättningen är att kunderna ska kunna utvecklas i bolagets lokaler och att deras olika behov gällande såväl lokalstorlek som geografisk lokalisering möts. För bostadskunderna är målsättningen att de ska trivas i sina hem och bo länge hos Balder.

Tack vare en närvarande förvaltning, egen kundservice och centrala funktioner har bolaget en god insikt om 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 service, lokaler eller bostäder, fastigheten eller vid tillfälle hela närområdet. Utifrån detta rangordnas och prioriteras åtgärder för att på bästa sätt bidra till ökad kundnöjdhet.

För lokalhyresgäster skiljer sig lokalbehoven och fastighetens övriga utformning naturligt på grund av de olika verksamheterna man bedriver. För vissa är lås och larm och begränsat tillträde en mycket viktig faktor medan det för andra handlar om tillgänglighet och öppenhet för att kunna möta sina kunder. Generellt prioriterade frågor för bolagets lokalhyresgäster är tillgång till källsortering, god kontakt med förvaltningen, information, städning i och kring fastigheten samt snabb och smidig hjälp när det behövs.

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

Anställda från alla funktioner i Balder deltog i att dela ut närmare 8 500 enkäter och fick samtidigt tillfälle att träffa hyresgäster. Vid redovisningen av bolagets NKI-resultat närvarar samtliga Balder-

anställda oberoende av vilken tjänst de har, detta för att tydliggöra, påminnas och vara lyhörda inför hyresgästernas komplimanger, kritik och önskemål.

För de kommersiella kunderna ökade resultatet avseende serviceindex i årets NKI-undersökning. Bland annat noterades högre resultat när det gäller städning och renhållning i 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 årets NKI. Förbättrade resultat uppvisades bland annat när det gäller möjligheter att anmäla fel, liksom kontakt, tillgänglighet och bemötande från Balders personal.

Höga krav på boendet

Årets undersökning omfattade för första gången hyresgäster i en större mängd renoverade lägenheter. Resultatet visade att oavsett område är hyresgästerna väldigt nöjda med sina renoverade lägenheter, både när det gäller material och utformning.

Hyresgäster i nyrenoverade lägenheter har i större omfattning högre krav på service, sitt boende och fastighetens allmänna utrymme. Generellt är hyresgästerna nöjda med fastighetens allmänna utrymme men nyrenoverade lägenheter medför högre krav. Motsvarande kravbild finns hos hyresgäster inom nyproduktion.

Det är viktigt att lägenhetens höga standard återspeglas i i fastighetens övriga utrymmen. Därför arbetar Balder

intensivt med att modernisera allmänna och övriga utrymmen, till nytta för alla hyresgäster och deras besökare. Det avser lokalt anpassade åtgärder i bland annat entrén, källaren, tvättstugan och utemiljön.

Samtliga material är valda utifrån perspektivet att Balder tar ansvar för det som används vid byggnationen och det som lämnas till kommande generationer. Bolagets arbeten genomförs på ett hållbart

sätt och med största omtanke om miljön. Fokus ligger på tillgänglighet, trygghet, funktion och att skapa mötesplatser.



Social hållbarhet

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.

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

Nöjda medarbetare och god arbetsmiljö

Balders anställda 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.

Förvaltningsorganisationen fördelas på sex regioner med lokalkontor i samtliga områden. Lokalkontoren ansvarar för förvaltning, uthyrning, drift- och miljöfrågor. Balders personal som arbetar med nyproduktion av fastigheter sitter i Göteborg, Helsingfors, Köpenhamn och Stockholm. Under året har Balder rekryterat ytterligare nya medarbetare för att möta det ökade behovet med Balders växande projektportfölj.

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

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. Balder arbetar kontinuerligt med interna utbildningar och information till medarbetare. Alla medarbetare har varje år medarbetarsamtal med sin närmaste chef. Bolaget erbjuder möjlighet till kompetensutveckling inom Balder Akademi som är bolagets digitala utbildningsverktyg.

Balder Akademi erbjuder bland annat introduktionskurser till nyanställda, för att ge dem en insyn i hur Balder arbetar, vilka värderingar bolaget har och vad olika funktioner inom bolaget arbetar med. Efter påbörjad anställning får medarbetarna via Balder Akademi anpassade 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 ute i fastighetsförvaltningen. Syftet är att öka medarbetarnas förståelse för varandras roller och det arbete som utförs i förvaltningen, som är Balders kärnverksamhet. Under året har 70 medarbetare deltagit i denna utbildning.

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

God arbetsmiljö

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 Balderkoncernen är 333 medarbetare kollektivanslutna.

Attraktiv arbetsgivare

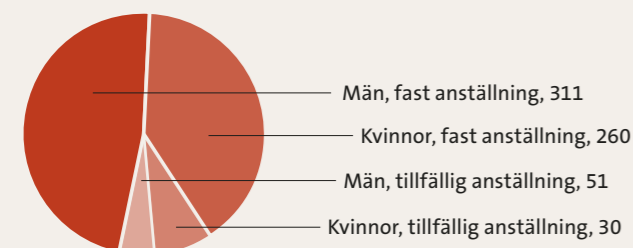
För att Balder ska uppnå den övergripande målsättningen, att vara en attraktiv arbetsgivare, krävs att bolaget har en förmåga att rekrytera och behålla medarbetare med rätt kompetens. Det är också avgörande att dessa medarbetare trivs och känner ett engagemang för Balder samt upplever att de har möjlighet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

Fastighetsakademien

Genom engagemang i Fastighetsakademien, en yrkesutbildning i Göteborg, har Balder stor möjlighet att stötta de studenter som visar intresse för att lära sig mer om olika yrken inom fastighets-

Personal	2018-12-31	2017-12-31
Antal anställda	652	610
– varav kvinnor	290	277
– varav män	362	333

Anställda per anställningsform, antal



Anton Kvarnström, fastighetsskötare (vänster)
Martin Ernstson, regionchef (höger)

branschen. Balder bidrar med kunskap om verksamheten för att utbildningarna därigenom ska få en tydligare koppling till arbetslivet. Bolaget erbjuder också ett antal praktikplatser inom olika yrkesroller.

Balder Take off

Balder Take off är ett nytt praktikprojekt som påbörjats under 2018. Projektet innebär att praktikanten (piloten) med hjälp av handledare (flygledaren) från Balder arbetar med ett case (flyggrutten)

som ska ge bolaget nya innovativa utvecklingsmöjligheter. Syftet är också att Balder tidigt kan fånga upp branschens största talanger, samtidigt som bolaget bidrar till att utveckla branschen och ge utbildning i ledarskap för de handledare som får sin första ledarskapsfarenhet.

Förbättringsförslag

I syfte att alltid bli bättre har Balder startat ett forum där kollegor löpande kan lämna förbättringsförslag som på olika

sätt kan gynna verksamheten. Förslag som inkommer delegeras till respektive ansvarig person för utredning, åtgärd och återkoppling.

Digitalisering och intern kommunikation

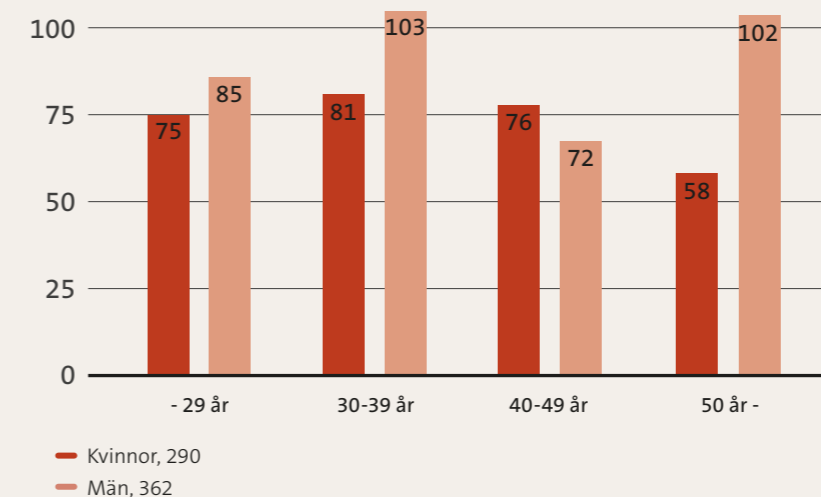
Under 2018 har ett antal digitala system upphandlats för att förnya den tekniska plattformen och erbjuda bra kund- och personalanpassade system. Systemen lanseras 2019 och kommer bidra till att ytterligare effektivisera processer samt öka kvaliteten. Förbättrade kommunikationsmöjligheter skapar även större potential till samarbete och kunskapsutbyte mellan medarbetare på olika orter.

Balders styrelse och ledning

Balders styrelse består av fem ledamöter inklusive VD. Styrelsen träffas regelbundet och fattar beslut efter utformad arbetsordning gällande bolagets väsentliga frågor. För information om bolagets mångfaldspolicy för styrelsens sammansättning, se Bolagsstyrningsrapporten.

VD har en ledningsgrupp som, utöver VD, består av fem personer. VD har delegerat ansvaret avseende områdena

Könsfördelning per åldersgrupp, antal



Modernisering av tvättstuga



Före



Efter

av leverantörens förmåga att uppfylla överenskommelser.

Under året har utvecklingen fortsatt mot en allt högre kostnadseffektivitet. Nya avtal med bättre villkor har slutits med leverantörer. Den strategiska inriktningen på samordnade lösningar och åtgärder börjar nu ge tydliga avtryck på såväl ekonomiskt resultat som bidrag till minskad miljöbelastning.

Ett exempel är lägenhetsrenoveringar, där stor vikt har lagts vid miljövänliga material, energibesparande funktioner och minimering av materialtransporter till byggstället. Samtliga inblandade leverantörer är svenska, finska eller danska företag som i viss mån importerar material från andra länder.

Under året som gått har fler leverantörer kopplats upp mot det centrala inköpsystemet. Det innebär bättre möjligheter för effektivare fakturahantering,

kategorisering, kontroll av inköpsvolymerna samt bättre förutsättningar att reducera antalet leverantörer.

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 tillsammans med olika lokala aktörer såsom kommuner, skolor, polisen, lokala föreningar och det lokala näringslivet i en mängd olika projekt. 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 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.

På tio orter har Balder påbörjat en stor satsning på utemiljön. Målsättningen är att, tillsammans med hyresgästerna, utföra åtgärder som främjar trygghet, trivsel, gemenskap och hållbarhet. Ambitionen 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.

Årets resultat i det så kallade serviceindex som mäts i NKI ökade återigen jämfört med tidigare mätningar. Bland annat noterades ökade resultat när det gäller tryggheten i bostaden, allmänna utrymmen och i området runt fastigheten. Hyresgästerna i bostadsbeståndet upplever också en ökad säkerhet mot brott.

finans, ekonomi, förvaltning, förvärv/avyttring och HR. Ledningen träffas en gång per månad.

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. Uppförandekoden bygger på bolagets värdeord och på internationella riktlinjer som FN:s Global Compacts tio principer för mänskliga rättigheter, arbetsrätt, miljö och anti-korruption, OECD:s riktlinjer för multinationella företag, ILO:s kärnkonventioner och FN:s vägledande principer för företag och mänskliga rättigheter. 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.

Balder tolererar inga former av korruption, utpressning och 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.

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 överträdelse. Denna hanteras av bolagets säkerhetsbolag. Under året har inga fall av korruption rapporterats, och inte heller några fall av överträdelse av lagar och regler.

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

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

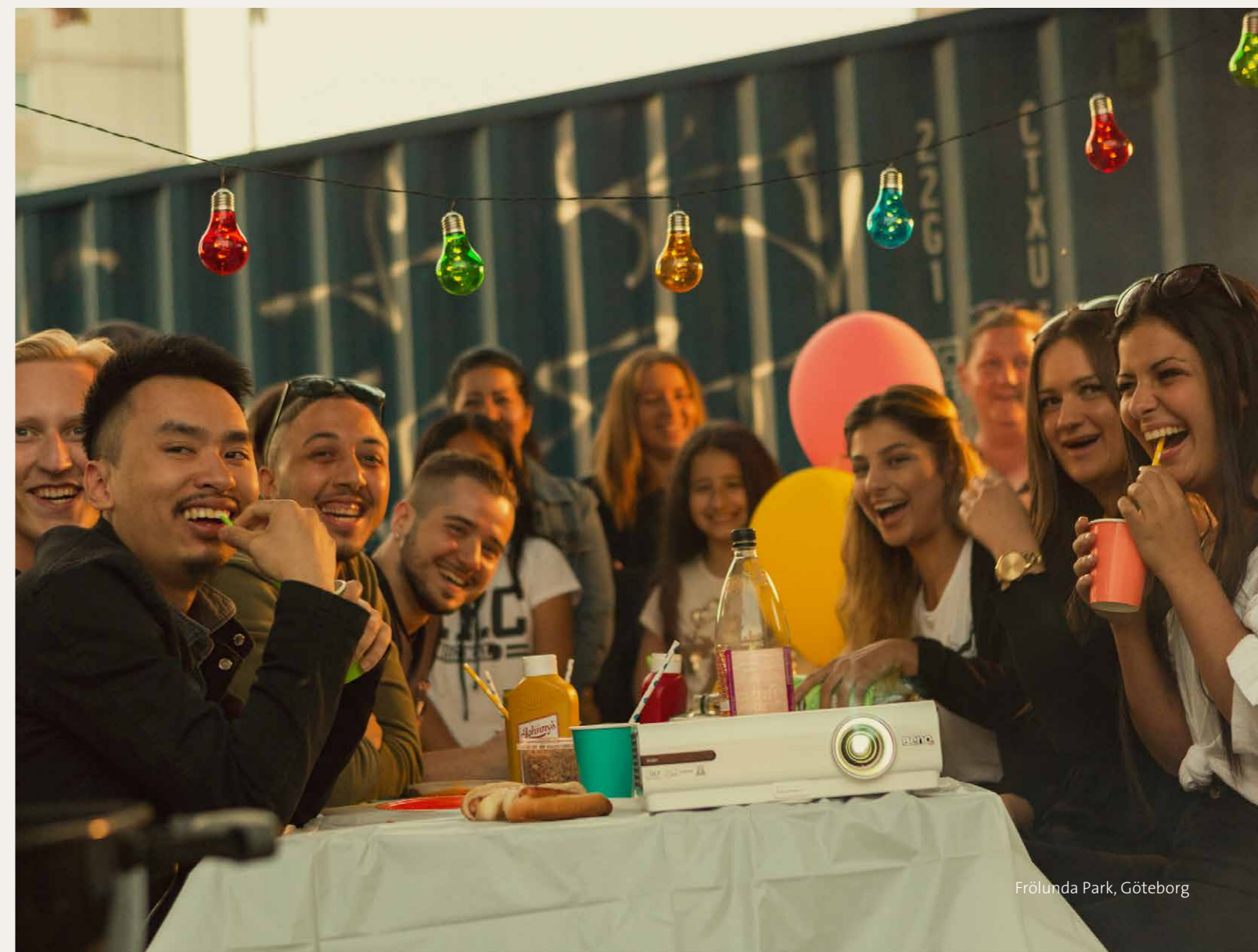
verksamhet och väsentliga frågor. För mer information om policys se sidorna 51–54.

Ansvarsfulla leverantörer

Balder arbetar med leverantörer inom både produkt- och tjänstesektor. Leverantörerna återfinns i en bred bemärkelse inom byggbranschen, fastighetsbranschen, energi och media. Såväl stora entreprenadföretag som små leverantörer av tjänster och förnödenheter utgör leverantörsbasen.

Alla större inköp konkurrensutsätts och centrala upphandlingar görs för att öka kontrollen på leverantörerna och hela inköpskedjan. Genom att skapa centrala avtal kan volymfördelar nås och produktsortimentet standardiseras. Även miljöbelastningen minskas, exempelvis tack vare samtransporter. 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.

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





Bostadsområde, Mariestad

Miljömässig hållbarhet

Balder strävar efter att vara en långsiktigt hållbar fastighetsägare, och tar ansvar genom att i varje process, så långt det är möjligt, verka för att minska miljöbelastningen.

Genom ett systematiskt och förebyggande arbete som är integrerat i verksamheten strävar Balder efter att ständigt förbättra bolagets miljöprestationer. Det görs bland annat genom att minska energianvändningen, förbättra avfallsåtervinningen och beakta försiktighetsprincipen vid materialval eller kemikaliehantering. 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.

Stora satsningar har påbörjats för att driftoptimera Balders bestånd. Ett nytt arbetssätt har tagits fram med fokus på inventering, optimering och uppföljning för att öka medvetenheten. En ny driftportal för fastighetsövervakning är under uppbyggnad med driftbilder avseende inomhusklimat, vattentemperaturer, undercentraler, fläktar och energiuppföljning. Det nya arbetssättet är både kostnads- och tidsbesparande då reaktionsti-

den förkortas samtidigt som driftportalen ger förvaltningen bättre förutsättningar att arbeta förebyggande med frågan. I samband med större ombyggnationer ska också energieffektiviseringsåtgärder som till exempel fönsterbyten, isolering och nya installationer tas i beaktande.

Balder arbetar också med certifieringar av byggnader. Vid nyproduktioner i egen regi är målet att fastigheterna ska uppfylla kraven enligt Miljöbyggnad Silver.

Energianvändning

Balders största miljöpåverkan beror på fastigheternas energianvändning. Detta är den mest prioriterade frågan ur miljösynpunkt, men också ur ett ekonomiskt perspektiv. Under de gångna åren har Balder arbetat med att minska energiförbrukningen i fastigheterna.

I flera områden har särskild programvara installerats i fastigheterna för att kunna optimera energiförbrukningen ytterligare. Projektet har hittills gett mycket goda resultat och kommer att implementeras på fler fastigheter framöver.

Ytterligare åtgärder som vidtagits är exempelvis fönsterbyten, tilläggsisolering av fasader, injustering eller byte av ventilationsaggregat samt byte av belysningsarmaturer.

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

Vattenförbrukning

Tillgång på färskvatten har tidigare inte varit en stor fråga i Sverige men efter de senaste årens torra somrar och minskade grundvattendepåer har frågan fått allt större fokus. Balder använder sig av det kommunala vattensystemet och arbetar med att följa upp och minska vattenförbrukningen. Bland annat monteras konstantflödesventiler på blandare och duschmunstycken, och ett proaktivt arbete för att kartlägga risk för läckor genomförs.

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. Bolaget arbetar kontinuerligt med att identifiera förbättringsåtgärder som kan genomföras i syfte att öka möjligheterna för hyresgäster att sortera avfall.

Balder arbetar även med att uppmuntra och underlätta avfallssortering genom att se till att avfallsrummen är rena, ljusa och trygga samt att kärlen är väl uppmärkta och att informationen är tydlig.

Då flera av Balders renhållningsbolag i dagsläget inte kan redovisa uppföljningen i kg är målet att i första hand minska avfallskostnaderna, vilket också innebär en minskning av den totala avfallsmängden. Arbetet med att få fram mer detaljerad statistik för uppföljning kommer att fortsätta framöver.

Sponsring och samarbeten

Balder har valt att fokusera på 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.

En egen bostad är en förutsättning för att kunna leva ett tryggt och självständigt liv. Balder samarbetar med aktörer som arbetar aktivt med integrations- och

behandlingsarbete med inriktning på barn och unga vuxna, exempelvis Rebo.

Balder är också partner till Kronprinsessparets Stiftelse. Stiftelsen belyser, finansierar och initierar projekt som verkar för god hälsa och stärkt gemenskap bland barn och unga i Sverige. Balder och resterande partners bidrar till att skapa en stark kapitalbas så att Stiftelsen kan dela ut bidrag till fler projekt, utöka stödet till organisationer och initiera projekt inom viktiga områden.

Transporter och material

Förutom energi har transporter en stor miljöpåverkan för Balder. Bolaget är inne i en fas av ökad nyproduktion, vilket innebär ökade miljömässiga konsekvenser avseende energi- och materialanvändning. Som en följd av detta har miljöpåverkan från transporter och material i samband med byggnation fått allt större betydelse.

Bolaget har i dagsläget inte möjlighet att följa upp transporter som genomförs av entreprenörer vid nybyggnation, men strävar efter att etablera sådan uppföljning framöver.

Då de flesta av bolagets fastigheter är belägna i storstadsregioner, och dessutom i områden som växer och förtätas, 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. Bolaget erbjuder exempelvis elbil- och cykelpooler vid flera fastigheter, liksom gratis månadskort till kollektivtrafiken för nyinflyttade.

Balders resepolicy syftar till att förenkla bokning och val av miljövänligare transportmedel. Alternativ till tjänsteresor, såsom videokonferenser och telefonmöten uppmuntras också för att bidra till minskade utsläpp. Arbetet med att följa upp och minska utsläppen från både de interna och extra transporterna kommer att fortsätta framöver.

Styrning och väsentliga frågor

För att definiera vilka frågor som ska vara i fokus för Balders hållbarhetsarbete har dialoger med intressenter samt en väsentlighetsanalys genomförts.

Förbrukning och produktion

	2018	2017
Förbrukning ¹⁾ totalt graddagskorrigerad, kWh	230 201 086	239 889 446
Förbrukning ¹⁾ kWh/kvm graddagskorrigerad	152,50	163,53
Vattenförbrukning total, m ³	1 879 818	1 938 207
Vattenförbrukning m ³ /kvm	1,25	1,32
Produktion av förnybar el, MWh	15 816	17 943

1) Avser förbrukning av el, värme och fjärrkyla.

Balder har sedan 2009 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.

Intressentdialog och väsentlighetsanalys

I interna workshops har Balder identifierat de intressentgrupper som är viktigast för bolagets verksamhet och genomfört dialoger med dessa.

Initialt identifierades och prioriterades intressentgrupperna utifrån deras påverkan på bolaget. Intressentdialogen genomfördes därefter genom utskick av en enkät till ett antal utvalda organisationer för respektive intressentgrupp, framförallt kommersiella kunder, Hyresgästföreningen, investerare och leverantörer. I vissa fall ersattes eller följdes enkäten upp med personliga

möten där frågeställningarna diskuterades och utvecklades.

Intressentgruppen bostadskunder involverades i samband med Balders NKI-undersökning. Vad gäller intressentgruppen medarbetare har ett omfattande arbete gjorts med att utveckla en ny mall för medarbetarsamtalen, vilken började användas under 2018.

Reaktionen från respondenterna gällande intressentdialogen har varit mycket positiv och tanken är att årligen genomföra intressentdialogen som en naturlig del i hållbarhetsrapporteringen samt bolagets utvecklingsarbete.

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

De väsentliga frågor som identifierades i väsentlighetsanalysen återfinns i tabellen på nästa sida, tillsammans med de policies, mål och KPI:er som är kopplade till Balders sociala, ekonomiska och miljömässiga hållbarhetsarbete.



Område	Väsentliga frågor	Polycys	Mål	KPI:er	GRI-indikator	
Ekonomiskt	Nöjda kunder	Uppförandekod	Finansiella mål, se sidan 35	NKI	201-1	
	Långsiktig ekonomisk stabilitet och lönsamhet	Hållbarhetspolicy	Förbättring av NKI-resultat	Ekonomiskt resultat		
Socialt	Trygghet och trivsel i bolagets fastighetsbestånd	Jämlikhet- och mångfalds-policy	Förbättring av NKI-resultat	NKI	205-2	
	Nöjda medarbetare och god arbetsmiljö	Arbetsmiljöpolicy	Inga incidenter av korruption	Antal rapporterade incidenter av korruption	205-3	
	God och etiska relationer med omvärlden	Uppförandekod	Inga incidenter av diskriminering	Antal rapporterade incidenter av diskriminering	404-3	
		Hållbarhetspolicy			405-1	
	Ansvarsfulla leverantörer				406-1	
Miljö	Minimera användning av energi, vatten och kemikalier	Miljöpolicy	Minska energianvändningen och välja hållbara energikällor	Energianvändning	302-1	
	Välja förnybara energikällor och mindre skadliga material	Hållbarhetspolicy	Verka för miljövänliga transporter	Vattenanvändning	303-1	
	Minimera avfall		Reducera miljöskadliga ämnen och använda resurseffektiva material		CRE1	
	Ansvarsfulla och effektiva resor och transporter			Reducera avfallsmängder och öka sorteringsgraden		CRE2
						307-1



Hyresadministratörer på Balder

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.

De väsentliga frågorna är viktiga för Balder utifrån följande perspektiv:

Ekonomiskt

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 bostäder och lokaler av Balder.

Socialt

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.

Miljö

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. 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.

Styrning av hållbarhetsarbetet

Hållbarhet är integrerat i Balders dagliga verksamhet. Tillsammans med befintlig miljöpolicy har de väsentliga frågorna givit riktningen för bolagets framtagna hållbarhetspolicy. Dessa policys samspelar med bolagets affärsidé, strategier, mål och övriga policys för att styra bolaget i en långsiktig hållbar riktning.

Styrelsen är ytterst ansvarig för bolagets uppförandekod och hållbarhetspolicy, och beslutar om dessa. Bolagets ledning är ansvarig för att implementera policys 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 nyproduktion ansvarar för 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.

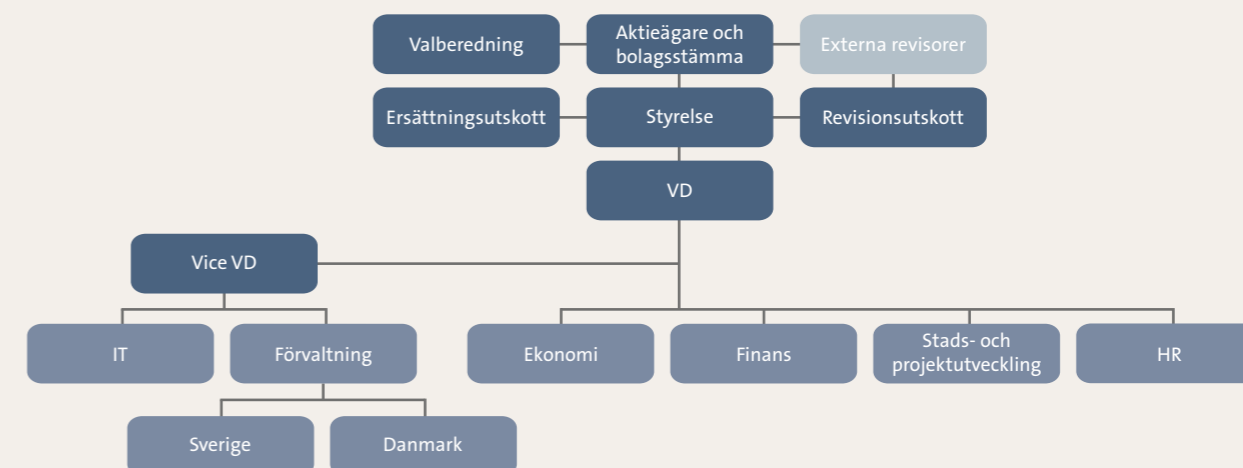
Bolaget har en hållbarhetsansvarig som samordnar det interna arbetet, liksom den externa kommunikationen och rapporteringen. Arbetet med hållbarhetsrapporten har löpande stämts av med bolagets ledning och styrelse.

Uppförandekod och relaterade policys 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 kärn-

konventioner och OECD:s riktlinjer för multinationella företag.

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 65–68.

För Balders helägda dotterbolag gäller samma miljöpolicy 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 27.



GRI-index

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 2018.

Hållbarhetsrapporten består av sidorna 40–54 samt 68. Var specifika områden i den lagstadgade hållbarhetsrapporten återfinns framgår av tabellen nedan. Revisorns yttrande avseende den lagstadgade hållbarhetsrapporten återfinns på sidan 57.

Balders hållbarhetsrapport följer det finansiella räkenskapsåret och publiceras årligen. Den förra rapporten publicerades i april 2018. Inga väsentliga förändringar har skett i verksamheten under redovisningsperioden. Detta är Balders andra hållbarhetsrapport och den är upprättad i enlighet med GRI Standards Core. Rapporten har inte granskats av tredje part.

Avgränsningar och beräkningsmetoder

De siffror som redovisas avser moderbolaget och helägda dotterbolag och fastigheter i Sverige som ägts av Fastighets AB Balder under hela räkenskapsåret 2018. 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 energihanteringsystem. Denna data verifieras genom manuell avläsning av mätare en gång per månad.

Jämfört med förra året rapporteras i år sammanslagen förbrukningsdata graddagskorrigerad, för att ge bättre möjligheter till jämförelser.

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. Då bolaget vuxit väldigt snabbt de senaste åren har alla rutiner för uppföljning ännu inte kommit på plats, varför detta kommer att utökas kommande år. Exempelvis pågår stora digitaliseringsprojekt för att uppdatera interna system för uppföljning av medarbetarrelaterad data och styrning och uppföljning av förvaltningsorganisationen.

Flera områden kommer därför att uppdateras när det gäller både styrning och uppföljning framöver. Förutom medarbetarrelaterad data gäller detta även nyckeltal kopplade till utsläpp, material, avfall, kemikalier och leverantörer. Eftersom detta är första året då rapportering sker på utvalda indikatorer saknas också till viss del jämförelseår.

Område i ÅRL	Exempel på Balders arbete	Sidhänvisning
Väsentliga frågor	Årlig revidering av väsentlighetsanalys, samt genomförande av intressentdialoger.	40, 51
Miljö	Strukturerat arbete för att minimera användning av energi, vatten och kemikalier, minska utsläpp från transporter samt minimera avfall.	49–50
Sociala förhållanden	Insatser för att skapa levande och trygga områden och stadsdelar där hyresgäster och andra trivs och stannar kvar.	46–48
Personal	Attrahera och behålla kompetenta medarbetare och fortsätta att utveckla dessa.	44–46
Mänskliga rättigheter	Fortsatt arbete för ökad mångfald både internt och externt, utveckling av områden och stadsdelar samt en rättvis uthyrningsprocess.	44–48
Anti-korruption	Fortsatt utbildning i uppförandekod och policys, samt uppföljning av leverantörer och samarbetspartners.	46–47
Affärsmodell	Processerna för förvaltning, nyproduktion och transaktion förfinas kontinuerligt, för att ytterligare skapa värde för bolagets intressenter.	40–41
Policys och uppföljning	Interna utbildningar i uppförandekod och övriga policys. Visselblåsarfunktion för rapportering av eventuella överträdelse.	51–53
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.	68

Väsentliga ämnen	GRI standard	Uppllysning	Sidhänvisning	Kommentar
GRI 102: General Disclosures 2016				
Organisationsprofil				
	102-1	Organisationens namn	4, 61	
	102-2	Aktiviteter, varumärken, produkter och tjänster	4, 12-15	
	102-3	Lokalisering av huvudkontor	119	
	102-4	Lokalisering av verksamheter	20	
	102-5	Ägare och legal form	8–10, 61	
	102-6	Marknader	20-25	
	102-7	Organisationens storlek	11, 20	
	102-8	Information om anställda	44, 83–84	
	102-9	Leverantörskedja	46–47	
	102-10	Betydande förändringar i organisationen och leverantörskedjan	54	
	102-11	Försiktighetsprincipen	49	
	102-12	Externa initiativ som organisationen stödjer	48	
	102-13	Medlemskap i organisationer		Samverkan och medlemskap sker i förekommande fall lokalt
Strategi				
	102-14	Uttalande från högsta beslutsfattare	6–7, 103	
Etik och integritet				
	102-16	Värderingar, principer, standarder och uppförandekod	41, 46	
Styrning				
	102-18	Struktur för styrning	53	
Intressentengagemang				
	102-40	Lista över intressenter	51	
	102-41	Kollektivavtal	44	
	102-42	Identifiering och urval av intressenter	51	
	102-43	Intressentdialog	51	
	102-44	Viktiga frågor för intressenter	40	
Redovisningspraxis				
	102-45	Enheter som ingår i koncernredovisningen	54	
	102-46	Definition av rapportinnehåll och avgränsningar	51–54	
	102-47	Lista över väsentliga ämnen	40	
	102-48	Ändringar i information från tidigare rapporter inklusive orsak	54	
	102-49	Förändringar i rapporteringen	54	
	102-50	Rapporteringsperiod	54	
	102-51	Datum för den senaste rapporten	54	
	102-52	Rapporteringscykel	54	
	102-53	Kontaktpunkt gällande frågor om rapporten		Camilla Holten, Hållbarhetsansvarig
	102-54	Rapportering i enlighet med GRI Standards	54	
	102-55	GRI-index	55–56	
	102-56	Extern granskning	54	
GRI 200: Economic standards				
Ekonomiskt resultat GRI 103: Management approach 2016				
	103-1 – 103-3	Beskrivning av det väsentliga ämnet, dess avgränsningar och styrning	52–53	
GRI 201: Economic performance 2016				
	201-1	Direkt ekonomiskt värde genererat och distribuerat	69–76	
	Egen uppllysning	Nöjda kunder	42–43	

Väsentliga ämnen	GRI standard	Upplysning	Sidhänvisning	Kommentar
Anti-korruption	GRI 103: Management approach 2016			
		103-1 – 103-3	Beskrivning av det väsentliga ämnet, dess avgränsningar och styrning	52–53
	GRI 205: Anti-corruption 2016			
		205-2	Kommunikation och utbildning gällande anti-korruption policies och rutiner	46
		205-3	Bekräftade fall av korruption samt vidtagna åtgärder	46
GRI 300: Environmental standards				
Energi	GRI 103: Management approach 2016			
		103-1 – 103-3	Beskrivning av det väsentliga ämnet, dess avgränsningar och styrning	49, 52–53
	GRI 302: Energy 2016			
		302-1	Energiförbrukning inom organisationen	49–50
	CRE1	Byggnaders energiintensitet	49–50	
Vatten	GRI 103: Management approach 2016			
		103-1 – 103-3	Beskrivning av det väsentliga ämnet, dess avgränsningar och styrning	49, 52–53
	GRI 303: Water 2016			
		303-1	Vattenförbrukning	49–50
	CRE2	Byggnaders vattenintensitet	49–50	
Miljömässig efterlevnad	GRI 103: Management approach 2016			
		103-1 – 103-3	Beskrivning av det väsentliga ämnet, dess avgränsningar och styrning	49, 52–53
	GRI 307: Environmental compliance			
		307-1	Bristande efterlevnad av miljölagstiftning och regler	49
GRI 400: Social standards				
Utbildning	GRI 103: Management approach 2016			
		103-1 – 103-3	Beskrivning av det väsentliga ämnet, dess avgränsningar och styrning	52–53
	GRI 404: Training and education 2016			
	404-3	Andel anställda med regelbundna utvecklingssamtal	44	
Mångfald och jämlikhet	GRI 103: Management approach 2016			
		103-1 – 103-3	Beskrivning av det väsentliga ämnet, dess avgränsningar och styrning	46, 52–53
	GRI 405: Diversity and equal opportunity 2016			
	405-1	Mångfald i styrande organ och bland anställda	45–46, 109–110	
Icke-diskriminering	GRI 103: Management approach 2016			
		103-1 – 103-3	Beskrivning av det väsentliga ämnet, dess avgränsningar och styrning	46, 52–53
	GRI 406: Non-discrimination 2016			
	406-1	Incidenter av diskriminering samt vidtagna åtgärder	44, 46	
Socioekonomisk efterlevnad	GRI 103: Management approach 2016			
		103-1 – 103-3	Beskrivning av det väsentliga ämnet, dess avgränsningar och styrning	46, 52–53
	GRI 419: Socioeconomic compliance 2016			
	419-1	Bristande efterlevnad av lagar och regler inom socialt och ekonomiskt område	46	

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 2018 på sidorna 40–54 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 29 mars 2019

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Bengt Kron

Auktoriserad revisor
Huvudansvarig revisor

Helén Olsson Svärdröm

Auktoriserad revisor

Ekonomisk redovisning

Koncernens rapport över finansiell ställning inklusive noterade intressebolag till marknadsvärde	s. 60
Förvaltningsberättelse	s. 61
Möjligheter och risker	s. 65
Koncernens rapport över totalresultat	s. 69
Koncernens rapport över finansiell ställning	s. 70
Koncernens rapport över förändringar i eget kapital	s. 71
Koncernens rapport över kassaflöden	s. 72
Resultaträkning för moderbolaget	s. 73
Balansräkning för moderbolaget	s. 74
Moderbolagets rapport över förändringar i eget kapital	s. 75
Kassaflödesanalys för moderbolaget	s. 76

Redovisningsprinciper och noter

Not nr:

1 Redovisningsprinciper	s. 77
2 Segmentsrapportering	s. 82
3 Intäkternas fördelning	s. 83
4 Anställda och personalkostnader	s. 83
5 Ersättning till revisorer	s. 84
6 Rörelsens kostnader fördelade på funktioner och kostnadslag	s. 84
7 Specifikation av fastighetskostnader	s. 84
8 Leasing	s. 85
9 Finansiella intäkter	s. 85
10 Finansiella kostnader	s. 85
11 Inkomstskatt	s. 85
12 Resultat per aktie	s. 87
13 Förvaltningsfastigheter	s. 87
14 Övriga materiella anläggningstillgångar	s. 88
15 Andelar i intressebolag	s. 89
16 Andra långfristiga fordringar	s. 91
17 Exploateringsfastigheter	s. 91
18 Kundfordringar	s. 91
19 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	s. 91
20 Finansiella placeringar	s. 92
21 Eget kapital	s. 92
22 Finansiell riskhantering	s. 93
23 Checkkredit	s. 96
24 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	s. 96
25 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser	s. 97
26 Kassaflödesanalys	s. 97
27 Andelar i koncernbolag	s. 98
28 Fordringar på/skulder till koncernbolag	s. 98
29 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut	s. 98
30 Närstående	s. 98
31 Viktiga uppskattningar och bedömningar	s. 99
32 Uppgifter om moderbolaget	s. 99

Revisionsberättelse	s. 100
Styrelsens ordförande har ordet	s. 103
Bolagsstyrning	s. 103
Styrelse	s. 109
Ledning	s. 110

Nu har du nått slutet på årsredovisningens första del.

Koncernens rapport över finansiell ställning inklusive noterade intressebolag till marknadsvärde

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

Mkr	31 dec 2018	31 dec 2017
Tillgångar		
Förvaltningsfastigheter	116 542	98 360
Exploateringsfastigheter	1 598	–
Övriga materiella anläggningstillgångar	123	107
Andelar i intressebolag ^{1,2)}	6 682	6 707
Fordringar	2 198	1 508
Likvida medel och finansiella placeringar	1 328	1 585
Summa tillgångar	128 471	108 268
Eget kapital och skulder		
Eget kapital ³⁾	47 871	39 725
Uppskjuten skatteskuld	8 857	7 041
Räntebärande skulder	67 205	58 384
–varav Hybridkapital ⁴⁾	3 596	3 447
Derivat	965	922
Övriga skulder	3 573	2 196
Summa eget kapital och skulder	128 471	108 268
1) Inklusive Balders marknadsvärde av Collector AB (publ) Collectors börskurs (kr)	2 240 49,50	3 677 81,25
2) Inklusive Balders marknadsvärde av Brinova Fastigheter AB (publ) Brinovas börskurs (kr)	319 17,30	220 11,95
3) Varav innehav utan bestämmande inflytande	7 262	6 422
4) 50 % av Hybridkapital betraktas av ratinginstituten som eget kapital och minskar därmed räntebärande skulder vid beräkning av skuldsättningsgrad och belåningsgrad	1 798	1 724

Koncernens rapport över förändringar i eget kapital

Mkr	31 dec 2018	31 dec 2017
Ingående eget kapital	39 725	36 791
Övergångseffekt IFRS 9	–92	–
Ändrade redovisningsprinciper i Sato Oyj (IAS 12)	–124	–
Årets totalresultat	10 143	7 791
Utdelning till preferensaktieägarna	–	–50
Inlösen av preferenskapital	–	–3 500
Transaktioner med innehavare utan bestämmande inflytande	–111	–8
Utdelning till innehavare utan bestämmande inflytande	–135	–
Innehav utan bestämmande inflytande som uppkommit vid förvärv av dotterföretag	8	6
Årets förändring av noterade intressebolag till marknadsvärde	–1 545	–1 304
Utgående eget kapital	47 871	39 725

Förvaltningsberättelse

Styrelsen och verkställande direktören för Fastighets AB Balder (publ), organisationsnummer 556525-6905, avger härmed redovisning för koncernen och moderbolaget för räkenskapsåret 2018. Fastighets AB Balder är noterat på Nasdaq Stockholm, Large Cap. Jämförelser angivna inom parantes avser motsvarande period föregående år.

Verksamheten

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

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

Finansiella mål

Balders målsättning är att ha en stabil och god avkastning på eget kapital samtidigt som soliditeten över tid ska vara lägst 40 %, räntetäckningsgraden lägst 2,0 gånger samt att belåningsgraden inte bör överstiga 50 %. Utfall för 2018 var 37,0 % (35,5), 4,6 gånger (4,3) samt 50,1 % (51,8). Inkluderas de noterade intressebolagen till marknadsvärde uppgick soliditeten till 37,3 % (36,7) och belåningsgraden till 49,9 % (50,9).

Personal och organisation

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

Balderkoncernen, med Fastighets AB Balder som moderbolag, består av ett stort antal aktiebolag och kommanditbolag. Balders operativa organisation stöds av en

central ekonomi-, fastighets- och finansfunktion. Sammantaget hade koncernen den 31 december 652 anställda (610), varav 290 kvinnor (277).

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 2019.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Finansiering

Balders styrelse har beslutat att justera det finansiella målet avseende soliditet inför 2019. Soliditeten ska över tid inte understiga 40 % (tidigare 35 %).

Förvärv

Under året har totalt 35 fastigheter förvärvats till ett fastighetsvärde om 3 861 Mkr. De värdemässigt största förvärven under året är Balders köp av sju hotellfastigheter i Tyskland samt en fastighet i centrala Oslo i Norge bestående av i huvudsak företagsbostäder.

Försäljningar

Balder har under året endast sålt ägarlägenheter och mark till ett försäljningsvärde om 311 Mkr. Resultatet från försäljningarna uppgick till 86 Mkr.

Övrigt

I slutet av december förvärvades intressebolaget Sinoma Fastighets AB. Balders ägarandel uppgår till 49 %, och Balders andel av investeringen uppgick till 434 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 1 185 förvaltningsfastigheter (1 148) med en uthyrningsbar yta om 4 025 tkvm (3 739) till ett redovisat värde om 116,5 Mdkr (98,4), inklusive projektfastigheter för egen förvaltning. Under året har 35 förvaltningsfastigheter (42) med en uthyrningsbar yta om 200 tkvm (175) förvärvats för 3 861 Mkr (4 936). Under året har inga förvaltningsfastigheter (114) sålts, endast försäljningar av ägarlägenheter och mark har skett till ett värde om 311 Mkr (3 008), vilket genererade ett resultat om 86 Mkr (184). Balder kommer under 2019 att fortsätta arbetet med att koncentrera fastighetsbeståndet.

Vid fördelning av redovisat värde per region uppgick Helsingfors andel till 28 % (29), Stockholms till 20 % (19), Göteborgs 19 % (21), Öresunds 18 % (16), Östs 11 % (12) och Norrs 4 % (3). Av redovisat värde avser 41 % (41) kommersiella fastigheter och 59 % (59) bostäder.

Exploateringsfastigheter

Per den 31 december 2018 har exploateringsfastigheter om 1 598 Mkr (–) särskilts från förvaltningsfastigheter och omklassificerats till egen rad i koncernbalansräkningen. 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 färdigställt, sålts och lämnats över till köparen.

Förvaltningsresultat

Årets förvaltningsresultat uppgick till 3 877 Mkr (3 284), varav effekt av förändrade valutakurser uppgick till 95 Mkr. Förvaltningsresultatet hänförligt till moderbolagets aktieägare ökade med 18 % och uppgick till 3 304 Mkr (2 804), vilket motsvarar en ökning per aktie med 25 % till 18,35 kr (14,74). I förvaltningsresultatet ingår intressebolag med 658 Mkr (583), vilket i resultaträkningen inkluderats i andel i resultat från intressebolag.

Resultat efter skatt

Årets resultat efter skatt uppgick till 10 169 Mkr (7 769). Resultat efter skatt hänförligt till moderbolagets aktieägare uppgick till 9 308 Mkr (7 118), motsvarande 51,71 kr per aktie (38,71).

Resultatet före skatt har påverkats av realiserade värdeförändringar avseende fastigheter med 86 Mkr (184), orealiserade värdeförändringar avseende fastigheter med 7 922 Mkr (5 151), värdeförändringar avseende räntederivat med −34 Mkr (144) samt resultat från andelar i intressebolag om 881 Mkr (1 010).

Hyresintäkter

Hyresintäkterna ökade med 14 % till 6 714 Mkr (5 915), varav effekten av förändrade valutakurser uppgick till 220 Mkr. Ökningen beror främst på förvärv, nyuthyrningar och färdigställda projekt för egen förvaltning. Kontraktsporföljen bedöms per 31 december ha ett hyresvärde på helårsbasis om 7 260 Mkr (6 511). Den genomsnittliga hyresnivån för hela fastighetsbeståndet uppgick till 1 802 kr/kvm (1 724) exklusive projektfastigheter.

Hyresintäkterna i jämförbart bestånd har ökat med 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 260 Mkr (271) på årsbasis.

Fastighetskostnader

Fastighetskostnaderna uppgick till

−1 824 Mkr (−1 695) under året, varav effekten av förändrade valutakurser uppgick till −65 Mkr. Driftsöverskottet har ökat med 16 % till 4 890 Mkr (4 220), vilket innebär en överskottsgrad om 73 % (71). 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 −592 Mkr (−543), varav effekten av förändrade valutakurser uppgick till −23 Mkr.

Finansnetto och värdeförändringar derivat

Finansnettot, exklusive värdeförändringar derivat, uppgick till −1 076 Mkr (−984), varav effekten av förändrade valutakurser uppgick till −37 Mkr. Värdeförändringar på räntederivat uppgick till −34 Mkr (144). Årets negativa värdeförändring beror på att räntenivån har minskat vilket innebär att skillnaden till räntederivatens kontrakterade räntenivå har ökat.

Derivaten redovisas löpande till verkligt värde i balansräkningen. Värdeförändringar från derivat uppkommer vid förändrade räntenivåer/valutakurser och är inte kassaflödespåverkande, så länge de inte avvyttras under löptiden. Balder har skyddat sig för högre räntenivåer, vilket innebär att marknadsvärdet på derivat minskar i ett nedåtgående ränteläge. Undervärdet av derivaten (ränta och valuta) uppgick vid årsskiftet till 965 Mkr (922). Undervärdet på derivaten kommer under återstående löptid att lösas upp och redovisas som en intäkt. Det innebär att Balder har en reserv om 965 Mkr som i sin helhet kommer att återföras till eget kapital, justerat med uppskjuten skatt via

Känslighetsanalys

<i>Faktor</i>	<i>Förändring</i>	<i>Resultateffekt före skatt, Mkr</i>
Hyresintäkter	+/- 1 %	+/- 70
Ekonomisk uthyrningsgrad	+/- 1 procentenhet	+/- 73
Räntenivå för räntebärande skulder	+ 1 procentenhet	− 287
Fastighetskostnader	+/- 1 %	-/+ 19
Värdeförändringar förvaltningsfastigheter	+/- 5 %	+/- 5 827

resultaträkningen, i takt med att derivaten löper ut.

Genomsnittlig ränta var på bokslutsdagen 1,7 % (1,8) och för året 1,8 % (1,9).

Värdeförändringar förvaltningsfastigheter

Balder har per 31 december genomfört interna värderingar av samtliga förvaltningsfastigheter. Förvaltningsfastigheterna i Sverige, Danmark, Norge och Tyskland värderas med avkastningsmetoden som baseras på en tioårig kassaflödesmodell. Varje fastighet värderas individuellt genom att nuvärdesberäkna framtida kassaflöden, det vill säga framtida hyresinbetalningar minskade med bedömda drifts- och underhållsutbetalningar. Kassaflödet marknadsanpassas genom att beakta eventuella förändringar i uthyrningsnivåer och uthyrningsgrad såväl som drifts- och underhållsutbetalningar.

Utgångspunkten för värderingen är en individuell bedömning för varje fastighet, dels av framtida kassaflöden, dels av avkastningskravet. I Finland används förutom avkastningsmetoden även ortprismetoden samt värdering till anskaffningsvärde. 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 13, Förvaltningsfastigheter. Marknadsbedömningar av fastigheter innehåller alltid ett visst mått av osäkerhet i gjorda antaganden och beräkningar. För att kvalitetssäkra Balders interna värderingar låter Balder löpande externvärdera delar av beståndet och inhämta second opinions på interna värderingar. Under året har externa värderingar eller

second opinions inhämtats för 43 % (43) av förvaltningsfastigheterna, motsvarande 50 Mdkr (42). Skillnaden mellan de externa värderingarna och de interna värderingarna var mindre än 1 %. Avvikelserna mellan externa och interna värderingar har historiskt varit obetydliga.

Per den 31 december uppgick Balders genomsnittliga direktavkastningskrav till 4,8 % (5,0) exklusive projektfastigheter för egen förvaltning. Årets värdeförändring är hänförlig till marknadens lägre avkastningskrav och förbättrat driftsöverskott.

Den 31 december uppgick förvaltningsfastigheternas redovisade värde, enligt den individuella interna värderingen, till 116 542 Mkr (98 360), vilket inkluderar en orealiserad värdeförändring under året om 7 922 Mkr (5 151).

Skatt

Koncernens totala skattekostnad uppgick till −1 897 Mkr (−1 386), varav effekten av förändrade valutakurser uppgick till −46 Mkr. Aktuell skattekostnad för året uppgick till −306 Mkr (−221), vilket framförallt är hänförligt till Sato Oyj, samt en uppskjuten skattekostnad om −1 591 Mkr (−1 164). Aktuell skattekostnad hänförligt till moderbolagets aktieägare uppgick till −188 Mkr (−113).

Aktuell skatt har beräknats utifrån gällande skattesats för 2018. Årets aktuella skatt är i huvudsak hänförlig till Balders finska dotterbolag Sato Oyj, samt en mindre del hänförlig till under året förvärvade bolag. Aktuell skatt i Sverige uppstår endast i undantagsfall på grund av möjligheterna att göra skattemässiga avskrivningar, skattemässiga avdrag för vissa investeringar i fastigheterna samt nyttjande av befintliga underskottsavdrag. För de få dotterbolag där skattemässiga concernbidragsförutsättningar inte föreligger kan aktuell skatt uppstå. Till följd av beslutet om förändrad företagsbeskattning har den uppskjutna skatteskulden omräknats till den nya skattesatsen 20,6 % avseende den svenska verksamheten. Värderingen av de förlustavdrag som beräknas utnyttjas under åren 2019-2020 har beräknats på de aktuella skattesatserna för respektive år. Sammantaget uppstod en positiv redovisningsmässig engångseffekt om netto 345 Mkr till och med december

2018, då den uppskjutna skatteskulden värderades till den nya skattesatsen.

Uppskjuten skatt beräknas på temporära skillnader som uppstår efter förvärvstidpunkten. Koncernens uppskjutna skattekuld har beräknats som värdet av nettot av skattemässiga underskott och den temporära skillnaden mellan redovisade och skattemässiga värden avseende fastigheter och räntederivat. Uppskjuten skattekuld uppgick till 8 857 Mkr (7 041). För mer detaljerad information se not 11, Inkomstskatt.

Förändrad företagsbeskattning

Under juni månad beslutade regeringen att godkänna förslaget till förändrad företagsbeskattning i Sverige. Beslutet innebär i korthet att ränteavdragen begränsas till 30 % av skattemässigt EBITDA. Vidare sänks skattesatsen i två steg från dagens 22 % till 21,4 % från 2019 och till 20,6 % från 2021. De nya reglerna gäller från 1 januari 2019.

Med nuvarande räntenivå innebär förändringen ingen väsentlig skillnad för Balderkoncernen.

Kassaflöde och finansiell ställning

Balders tillgångar den 31 december uppgick till 128 008 Mkr (106 260). Dessa har finansierats dels med eget kapital om 47 408 Mkr (37 718), dels med skulder om 80 600 Mkr (68 542), varav 67 205 Mkr (58 384) är räntebärande.

Kassaflödet från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital uppgick till 2 871 Mkr (2 508). Investeringsverksamheten har belastat kassaflödet med −11 435 Mkr (−6 215).

Årets förvärv av förvaltningsfastigheter −3 861 Mkr (−4 936), investeringar i befintliga fastigheter och projekt −6 210 Mkr (−3 718), investeringar i materiella anläggningstillgångar, finansiella placeringar, intressebolag och transaktioner med innehav utan bestämmande inflytande −1 832 Mkr (−531), inlösen av preferenskapital − Mkr (−3 500), betald utdelning preferensaktier om − Mkr (−150), realiserade värdeförändringar derivat − Mkr (−417) samt utdelning till innehav utan bestämmande inflytande −135 Mkr (−) summerar till −12 037 Mkr (−13 252).

Dessa har finansierats genom kassaflödet från den löpande verksamheten 3 667 Mkr (2 490), genom försäljningar av fastigheter 311 Mkr (2 830), finansiella placeringar 133 Mkr (7), intressebolag − Mkr (120), utdelning från intressebolag 24 Mkr (13) samt en nettoupplåning om 7 180 Mkr (7 786), vilket summerar till 11 314 Mkr (13 246). Totalt uppgår årets kassaflöde till −723 Mkr (−6).

Likviditet

Utöver outnyttjade kreditfaciliteter om 8 470 Mkr (5 940) uppgick koncernens likvida medel, finansiella placeringar och outnyttjad checkkredit per den 31 december till 1 678 Mkr (1 935).

Eget kapital

Det egna kapitalet uppgick den 31 december till 47 408 Mkr (37 718) varav innehav utan bestämmande inflytande uppgick till 7 262 Mkr (6 422), motsvarande 223,03 kr per aktie (173,86) exklusive innehav utan bestämmande inflytande. Soliditeten uppgick till 37,0 % (35,5). Inkluderas de noterade intressebolagen till marknadsvärde uppgick soliditeten till 37,3 % (36,7) och eget kapital per aktie till 225,60 kr (185,02).

Räntebärande skulder

Koncernens räntebärande skulder uppgick per 31 december till 67 205 Mkr (58 384). Andelen lån med ränteförfall under kommande tolv månadersperiod uppgick till 44 % (36) och den genomsnittliga kreditbindningstiden uppgick till 5,6 år (5,5). 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 −34 Mkr (144). Räntebärande skulder beskrivs närmare i not 22, Finansiell riskhantering.

Rating

Balder har investment grade ratings från kreditvärderingsinstitutet Moody's och S&P om Baa3 med positive outlook och BBB med stable outlook. Genom ratings från Moody's och S&P kan Balder fortsätta

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

Investeringar

Fastighetsinvesteringarna uppgick under året till 10 071 Mkr (8 654), varav 3 861 Mkr (4 936) avser förvärv och 6 210 Mkr (3 718) avser investeringar i befintliga fastigheter och projekt för egen förvaltning. Av de totala investeringarna i fastighetsbeståndet avser 2 360 Mkr (1 291) Helsingfors, 2 397 Mkr (1 256) Stockholm, 1 202 Mkr (2 136) Göteborg, 3 144 Mkr (2 864) Öresund, 275 Mkr (1 002) Öst och 693 Mkr (106) Norr.

Intressebolag

Balder äger 50 % av ett antal fastighetsbolag där Balder sköter förvaltning och administration, för vidare information se not 15, Andelar i intressebolag. Under året har Balder etablerat samarbete med en ny samarbetspartner, Sinoma Fastighets AB, tillsammans med Folksam och Redito. Balders ägarandel uppgår till 49 %.

Utöver de hälftenägda intressebolagen samt ovan nämnda nytillkomna bolag äger Balder 44,1 % (44,1) i Collector AB (publ), 33 % (31) av Torneet 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 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 60.

På sidorna 28-29 redovisas Balders andel av hälftenägda fastighetsförvaltande intressebolags balansräkningar och fastighetsbestånd, uppställda enligt IFRS redovisningsprinciper.

Intressebolagen äger totalt 127 förvaltningsfastigheter (118) och 11 projektfastigheter (4). Balders andel av fastighetsbe-

ståndets uthyrningsbara yta uppgår till ca 433 tkvm (382) med ett hyresvärde om 599 Mkr (498). Den ekonomiska uthyrningsgraden uppgick till 97 % (96).

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 289 Mkr (252), varav koncerninterna tjänster utgjorde 218 Mkr (186) och resterande del huvudsakligen avser förvaltningsuppdrag för intressebolag.

Årets resultat efter skatt uppgick till 1 590 Mkr (1 234). Utdelning från dotterbolag ingick med 1 608 Mkr (909), räntenettet uppgick till 940 Mkr (927) och valutakursdifferenser uppgick till -729 Mkr (-565), värdeförändringar avseende räntederivat uppgick till -34 Mkr (133) och lämnade concernbidrag uppgick till -87 Mkr (-41). 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 1 350 Mkr (1 502). Fordringar på koncernbolag uppgick per bokslutsdagen till 38 337 Mkr (36 790) och räntebärande skulder till 33 275 Mkr (28 774).

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 54 i det här dokumentet.

Flerårsöversikt

Se sidan 11.

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 9 styrelsemöten varav ett konstituerande. Arbetet följer en av styrelsen fastställd arbetsordning. Arbetsordningen reglerar styrelsens arbetsformer och arbetsfördelning mellan styrelse och VD samt formerna för den löpande ekonomiska rapporteringen. Under året har avhandlats strategiska och andra för bolagets utveckling väsentliga frågor, förutom löpande ekonomisk rapportering och beslutsfrågor. Bolagets revisorer deltog vid två styrelsemöten 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 aktiebolagslagen, Stockholmsbörsens noteringsavtal, Svensk Kod för bolagsstyrning samt andra regler och riktlinjer. Några av Kodens principer är att skapa goda förutsättningar för utövande av en aktiv maktbalans mellan ägare, styrelse och ledning, vilket Balder ser som en naturlig del av principerna för verksamheten. För bolagsstyrningsrapporten se sidorna 103-108.

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. Uppsättningslön och avgångsvederlag ska sammantaget inte överstiga motsvarande 18 månadslöner. Med bolagsledning avses verkställande direktören och övriga medlemmar i koncernledningen.

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

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Se not 29, 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.

Möjligheter och risker

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 genom att omförhandla lån och diversifiera förfallostrukturen av lånen. Det arbetet säkerställer samtidigt att en konkurrenskraftig långsiktig finansiering vidmakthålls. Balders genomsnittliga kreditbindning uppgick till 5,6 år (5,5). Balder har ett nära samarbete med en handfull kreditgivare för att säkerställa bolagets långsiktiga kapitalbehov.

Ränterisk

Ränterisk uppkommer genom att svängningar i marknadsräntan påverkar resultat och kassaflöde. Räntekostnaden är Balders enskilt största kostnadspost. Räntekostnader påverkas främst av nivå på aktuella marknadsräntor och kredi-

tinstitutens 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. Det medför att ökade räntekostnader delvis kompenseras av såväl minskade vakansgrader och högre hyresintäkter genom ökad efterfrågan som att hyrorna regleras med index. Balder har valt att använda räntederivat för att begränsa risken för att finansieringskostnaderna ökar markant vid en ökad marknadsränta. Vid en omedelbar ökning av marknadsräntan med en procentenhet och antagande om oförändrad låne- och derivatportfölj skulle räntekostnaderna öka med 287 Mkr. Av Balders totala lånestock vid årsskiftet har 56 % (64) en räntebindning som överstiger ett år.

Kreditrisk

Kreditrisk definieras som risken att

Förslag till vinstdisposition

Till årsstämman förfogande finns

följande belopp i kronor:

Balanserat resultat	9 457 013 451
Årets resultat	1 590 439 071
Summa ¹⁾	11 047 452 521

1) Se förändring i moderbolagets eget kapital, sidan 75.

Styrelsen föreslår att beloppet disponeras enligt följande:

I ny räkning balanseras	11 047 452 521
Summa	11 047 452 521

Balders motparter inte kan uppfylla sina finansiella åtaganden mot Balder. Kreditrisk inom finansverksamheten uppstår bland annat vid placering av likviditetsöverskott, vid tecknande av ränteswap-avtal samt vid utställda kreditavtal. Beträffande Balders kundfordringar genomförs sedvanliga kreditprövningar innan ett nytt hyresavtal tecknas.

Valutarisk

Balder äger fastigheter via dotterbolag i Danmark, Finland, Norge och Tyskland. Bolagen har intäkter och kostnader i lokal valuta och koncernen är därmed utsatt för valutakursfluktuationer. Valutakursfluktuationer återfinns också i omräkningen av de utländska dotterbolagens tillgångar och skulder till moderbolagets valuta.

För mer information se not 22, Finansiell riskhantering.

Operativa risker

Hyresintäkter, hyresutveckling och uthyrningsgrad

Hyresintäkter

Balders intäkter påverkas av fastigheters uthyrningsgrad, möjligheten att ta ut marknadsmässiga hyror samt kundernas betalningsförmåga. Uthyrningsgrad och hyresnivåer styrs till stor del av den allmänna och den regionala konjunkturutvecklingen. Risken för stora svängningar i vakanser och bortfall av hyresintäkter ökar ju fler enskilt stora kunder som finns i fastighetsbeståndet. För att begränsa risken för minskade hyresintäkter och försämrade uthyrningsgrad eftersträvar Balder långsiktiga relationer med bolagets befintliga kunder. Av Balders kontrakterade hyresintäkter avser 62 % bostadsfastigheter och 38 % kommersiella fastigheter. Balders fördelning mellan kommersiella fastigheter och bostadsfastigheter samt den geografiska spridningen i beståndet medför att risken för minskade hyresintäkter är låg.

Kundförluster

Det finns en risk att kunderna inte betalar hyra enligt avtal. I vissa hyreskontrakt har kundens förpliktelser garanterats av moderbolag eller genom bankgaranti. Likväl kvarstår risk för att kunder ställer in sina betalningar eller i övrigt inte fullgör sina förpliktelser, vilket skulle kunna påverka resultatet negativt.

Vakansgrad

Risken för stora svängningar i vakanser och bortfall av hyresintäkter ökar ju fler enskilt stora kunder ett fastighetsbolag har. Beroendet av enskilda kunder minskar i takt med att Balder, genom förvärv, fortsätter att växa. Balders tio största kontrakt svarar för 5,4 % av de totala hyresintäkterna och deras genomsnittliga kontraktstid uppgår till 11,9 år. Det finns inget enskilt kontrakt som står för mer än 0,9 % av Balders totala hyresintäkter och

ingen enskild kund står för mer än 4,1 % av de totala hyresintäkterna. För att begränsa risken för minskade hyresintäkter och försämrade uthyrningsgrad strävar Balder också efter att skapa långsiktiga relationer med befintliga kunder. Vid årsskiftet hade Balder en ekonomisk uthyrningsgrad om 96 %, vilket betyder att vakansen vid årsskiftet uppgick till 260 Mkr och är en möjlighet till nya uthyrningar.

Hyresnivå

Balders lokalhyreskontrakt är normalt sett helt eller delvis bundna till konsumentprisindex, det vill säga helt eller delvis inflationssäkrade. Till skillnad från kommersiella fastigheter omfattas bostadsfastigheter av regleringar som bland annat innebär att den så kallade bruksvärdesprincipen bestämmer hyressättningen.

Fastighetskostnader

I fastighetskostnader ingår direkta kostnader såsom kostnader för drift, media, underhåll, tomträttsavgäld och fastighetsskatt. Varje region ansvarar för att fastighetsbeståndet är väl underhållet och i gott skick. Med lokal närvaro ökar kunskapen om respektive fastighets behov av förebyggande insatser, vilket i längden är mer kostnadseffektivt än omfattande reparationer. Balder arbetar kontinuerligt för att ständigt förbättra kostnadseffektiviteten med hjälp av rationella tekniska lösningar, praktiska

insatser och kontinuerlig uppföljning. En förändring med +/- 1 % av fastighetskostnaderna skulle påverka fastighetskostnaderna med +/- 19 Mkr.

Drift- och underhållskostnader

Driftskostnader utgörs huvudsakligen av kostnader som är taxebundna såsom kostnader för el, renhållning, vatten och värme. Flera av dessa varor och tjänster kan endast köpas från en aktör, vilket kan påverka priset. I den mån eventuella kostnadshöjningar inte kompenseras

genom reglering i hyreskontrakt eller hyresökning genom omförhandling av hyreskontrakt kan Balders resultat påverkas negativt. Underhållskostnader utgör åtgärder i syfte att långsiktigt bibehålla fastigheternas standard. Dessa utgifter kostnadsförs i den utsträckning de utgör reparationer och utbyten av mindre delar. Andra tillkommande utgifter av underhållskaraktär aktiveras i samband med att utgiften uppkommer. Oförutsedda och omfattande reparationsbehov kan också påverka resultatet negativt.

Fastighetsutveckling

Bedömning av hyresmarknadens utveckling, samt uppförande av projekt

Att nyuppföra fastigheter och utveckla befintliga genom investeringar är ett sätt att öka avkastningen. Riskerna vid projektutveckling finns i bedömningar kring hyresmarknadens utveckling, men också i utformningen av produkten samt själva projektets genomförande. Riskerna

begränsas genom att investeringar enbart görs på marknader där Balder har god marknadskännedom, och där det finns stark efterfrågan på bostäder och lokaler.

Kvalitetssäkrade interna processer och hög kompetens inom projektorganisationen säkerställer att såväl genomförande som produkt håller hög kvalitet. Vid upp-

Bristande beaktande av icke-finansiella faktorer

Allteftersom nya byggnader blir mer energisnåla står byggnationsfasen för en större del av husens totala miljöpåverkan. Då bolaget går in i fas av ökande nyproduktion och tillbyggnation så är det av stor vikt att beakta såväl sociala som

ekologiska aspekter. Vid nyproduktion och förtätning beaktas dessa frågor såväl internt som i dialog med externa parter såsom partners, stadsbyggnadskontor, konsult- och arkitektkontor och entreprenörer. För Balder är det naturligt att sträva efter en bra långsiktig lösning då Balder är en långsiktig fastighetsägare.

Värdeförändring

Fastigheternas värdeutveckling

Värdet på fastigheterna påverkas av ett antal faktorer, dels fastighetsspecifika såsom uthyrningsgrad, hyresnivå och driftskostnader, dels marknadsspecifika såsom direktavkastningskrav och kalkylräntor, vilket i sin tur inverkar på koncernens finansiella ställning och resultat. Balder genomför i samband med kvartalsrapporter en intern värdering av fastighetsbeståndet. Dessutom värderas delar av fastighetsbeståndet externt och jämförs med den interna värderingen. 86 % av värdet på Balders fastighetsbe-

stånd finns i de fyra storstadsregionerna Helsingfors, Stockholm, Göteborg och Öresund.

Balder redovisar sina förvaltningsfastigheter till verkligt värde med värdeförändringar i resultaträkningen. Marknadsbedömningar av fastigheter innehåller alltid ett visst mått av osäkerhet i gjorda antaganden och beräkningar. Osäkerheten avseende enskilda fastigheter bedöms i normalfallet ligga inom intervallet +/- 5–10 %. Osäkerheten varierar med typ av fastighet, geografiskt läge och med fastighetskonjunktur. Balder följer

löpande upp de affärer som genomförts på marknaden för att underbygga och säkerställa värderingarna. Dessutom diskuterar Balder löpande med externa aktörer såväl köp som försäljning av fastigheter, vilket ger ytterligare vägledning. Se även not 13, Förvaltningsfastigheter. Resultat före skatt skulle påverkas med +/- 5 827 Mkr vid en värdeförändring av förvaltningsfastigheterna med +/- 5 %. Soliditeten skulle vid en positiv värdeförändring uppgå till 38,9 % och vid en negativ värdeförändring uppgå till 35,0 %.

Skatt

Skattelagstiftning

Förändringar i bolags- och fastighets-skatt, liksom övriga statliga pålagor, bostadsbidrag och räntebidrag, kan påverka förutsättningarna för Balders verksamhet. Det kan inte uteslutas att skattesat-

ser förändras i framtiden eller att andra ändringar i det statliga systemet påverkar fastighetsägandet. I flertalet lokalhyreskontrakt erlägger kunden sin andel av aktuell debiterad fastighetsskatt. Förändringar av bolagsskatt och övriga statliga

pålagor, kan komma att påverka Balders resultat. Ändrade skattenivåer och skattelagstiftning kan påverka Balders framtida skattekostnad och därigenom påverka resultatet.

IT och digitalisering

Bristande digital utveckling

För fastighetsbranschen handlar det främst om att digitalisera fastigheterna, bygga smarta hem och erbjuda lokalkunderna affärsdrivande digitala tjänster. Processen för detta är relativt enkel att genomföra vid nyproduktion där mycket kan byggas in i den grundläggande arkitekturen, i form av bland annat fibernät och sensorer, redan från början. Arbetet med att digitalisera en befintlig fastighet är en större utmaning men Balder är

rustad för detta. För att driva utvecklingen framåt har bolaget tillsatt särskilda tjänster med fokus på digitalisering.

Bristande säkerhet

Bristande IT-säkerhet kan få stora konsekvenser. Balder arbetar med lager-på-lager-principen för att minimera intrångsyttan och har de senaste åren infört ett flertal olika perimeterskydd, då en eller två säkerhetsåtgärder sällan räcker till. Förutom beprövade tekniker

som brandvägg, antivirus och backupsystem har Balder även kompletterat med sandboxingsystem, avancerad epostfiltrering och virtualisering för att säkra den interna IT-miljön.

Hantering av personuppgifter

Balder har genomfört ett omfattande internt arbete för att säkerställa uppfyllande av kraven i GDPR, både när det gäller interna system och strukturer som utbildning av medarbetare.

Hållbarhetsrisker

Miljö

Farliga ämnen och materialval

Balder har fastställt en miljöpolicy och arbetar aktivt med miljöfrågor. De utmaningar som Balder har identifierat kopplat till miljöområdet är farliga ämnen inbyggda i fastigheterna så som exempelvis PCB och asbest, förhöjda radonvärden och transporter till och från fastigheterna. Det befintliga beståndet inventeras löpande och handlingsplaner tas fram för att hantera riskerna i samband med planerade åtgärder eller som egna projekt. Vid val av material vid renoveringar och projekt är det viktigt, ur miljösynpunkt, att upprätta interna och externa kriterier för granskning och godkännande av alla produkter och material innan de används.

Förhöjda radonvärden är en utmaning för hela fastighetsbranschen och även för Balder. De senaste åren har stora delar av beståndet inventerats för radon

och handlingsplaner finns för resterande fastigheter. Besiktningar av fastigheter med förhöjda värden kommer att göras löpande och åtgärder planeras utifrån besiktningarna.

Transporter

Både Balders interna transporter och kundernas transporter till och från fastigheterna har en stor miljöpåverkan. Balder har för avsikt att inventera fastigheterna avseende deras förutsättningar för hållbara transporter. Samtidigt kommer kundernas behov av mer hållbara transportsätt till och från fastigheterna att utvärderas framöver i Balders NKI-undersökningar. Tillsammans med leverantörer ses Balders interna transportlösningar och logistik över så att antalet transporter till fastigheterna minimeras och effektiviseras. På alla lokalkontor finns

videoutrustning för att minimera antalet resor på grund av möten och en ny rese-policy har upprättats.

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. Kommunerna har idag ansvar för att utreda vilka klimatanpassningar som kan bli aktuella vid nyproduktion och styr detta via detaljplanen. Befintliga fastigheter som kan komma att hamna i riskzonen kommer framöver att behöva riskinventeras och handlingsplaner förberedas. Vid översvämningar finns det även risk för att skadedjur söker sig in i fastigheter med risk för smittspridning och skadegörelse som följd.

Sociala förhållanden och personal

Kompetensförsörjning, arbetsmiljö och respekt för mänskliga rättigheter

Då Balder vuxit, både geografiskt och sett till antal kollegor finns organisatoriska utmaningar. Det handlar både om 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.

För att motverka arbetsmiljörelaterade risker på arbetsplatsen har Balder utvecklat en ny mall för medarbetarsamtal som löpande ska följas upp. God intern kontroll, ändamålsenliga administrativa system, kompetensutveckling och god tillgång till pålitliga värderings- och riskmodeller är en god grund för att minska

de operationella riskerna och bibehålla den kompetens som finns inom bolaget. Balder arbetar löpande med att övervaka bolagets administrativa säkerhet och kontroll.

Som ett led i detta arbete har Balders styrelse beslutat om ett antal policys och uppförandekod samt inrättat en visseblåsarfunktion, vilka följs upp årligen.

Etik och anti-korruption

Bedrägeri och mutbrott

För fastighetsbolag är exempelvis processer inom uthyrning, rekrytering och val av leverantörer särskilt viktiga. Balder har policys och rutiner som är tänkta att vägleda och säkerställa respektfulla och affärsmässiga relationer och samtidigt

minimera riskerna för exempelvis diskriminering och korruption. De styrande dokumenten tillsammans med bolagets värdeord syftar till att skapa goda relationer och en god företagskultur. 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 visseblåsarfunktion.

Finansiella rapporter

Koncernens rapport över totalresultat

Mkr	Not	2018	2017
Hyresintäkter	2, 3	6 714	5 915
Fastighetskostnader	2, 6, 7, 8	-1 824	-1 695
Driftsöverskott		4 890	4 220
Förvaltnings- och administrationskostnader	5, 6	-592	-543
Andel i resultat från intressebolag	15	881	1 010
– varav förvaltningsresultat		658	583
– varav värdeförändringar		407	675
– varav skatt		-184	-248
Övriga intäkter/kostnader		-3	8
<i>Finansiella poster</i>			
Finansiella intäkter	9	128	135
Finansiella kostnader	10	-1 204	-1 119
Finansnetto		-1 076	-984
Resultat inklusive värdeförändringar och skatt i intressebolag		4 100	3 711
– varav Förvaltningsresultat	3, 4, 5, 6, 7	3 877	3 284
<i>Värdeförändringar</i>			
Värdeförändringar förvaltningsfastigheter, realiserade	13	86	184
Värdeförändringar förvaltningsfastigheter, orealiserade	13	7 914	5 115
Värdeförändringar derivat	22	-34	144
Värdeförändringar totalt		7 965	5 443
Resultat före skatt		12 065	9 154
Inkomstskatt	11	-1 897	-1 386
Årets resultat		10 169	7 769
<i>Årets resultat hänförligt till</i>			
Moderbolagets aktieägare		9 308	7 118
Innehav utan bestämmande inflytande		861	650
		10 169	7 769
Övrigt totalresultat – poster som kan komma att omklassificeras till resultaträkningen			
Omräkningsdifferens avseende utlandsverksamhet (netto efter säkringsredovisning)		-45	-103
Kassaflödessäkringar efter skatt		9	121
Andel av övrigt totalresultat i intressebolag		10	4
Årets totalresultat		10 143	7 791
<i>Årets totalresultat hänförligt till</i>			
Moderbolagets aktieägare		9 003	6 906
Innehav utan bestämmande inflytande		1 140	885
		10 143	7 791
Förvaltningsresultat		3 877	3 284
Avgår innehav utan bestämmande inflytandes andel av förvaltningsresultat		-573	-480
Förvaltningsresultat hänförligt till moderbolagets aktieägare		3 304	2 804
Förvaltningsresultat per aktie, kr		18,35	14,74
Resultat efter skatt per aktie, kr	12	51,71	38,71

Någon utspädningseffekt föreligger ej då inga potentiella aktier förekommer.

Koncernens rapport över finansiell ställning

Mkr	Not	31 dec 2018	31 dec 2017
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	13, 25	116 542	98 360
Övriga materiella anläggningstillgångar	14	123	107
Andelar i intressebolag	15	6 219	4 699
Andra långfristiga fordringar	16	1 293	949
Summa anläggningstillgångar		124 178	104 116
Omsättningstillgångar			
Exploateringsfastigheter	17	1 598	–
Kundfordringar	18	183	158
Övriga fordringar		399	159
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	19	324	241
Finansiella placeringar	20	770	305
Likvida medel	26	558	1 281
Summa omsättningstillgångar		3 831	2 144
Summa tillgångar		128 008	106 260
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
Aktiekapital	21	180	180
Övrigt tillskjutet kapital		7 806	7 806
Omräkningsdifferenser		–369	–59
Reserver		56	51
Balanserade vinstmedel inklusive årets resultat		32 473	23 318
Eget kapital hänförligt till moderföretagets aktieägare		40 146	31 295
Innehav utan bestämmande inflytande		7 262	6 422
Summa eget kapital		47 408	37 718
Avsättningar			
Uppskjuten skatteskuld	11	8 857	7 041
Summa avsättningar		8 857	7 041
Skulder			
Långfristiga skulder			
Långfristiga räntebärande skulder ^{1,2)}	22	57 716	49 453
Övriga långfristiga skulder		423	241
Derivat	22	953	890
Summa långfristiga skulder		59 093	50 584
Kortfristiga skulder			
Kortfristiga räntebärande skulder ¹⁾	22	9 489	8 930
Leverantörsskulder		488	254
Derivat	22	11	32
Övriga skulder		725	274
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	24	1 937	1 427
Summa kortfristiga skulder		12 650	10 918
Summa skulder		80 600	68 542
Summa eget kapital och skulder		128 008	106 260

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 3 596 Mkr (3 447). 50 % av Hybridkapitalet, eller motsvarande 1 798 Mkr (1 724) betraktas av ratinginstituten som eget kapital och minskar därmed räntebärande skulder vid beräkning av skuldsättningsgrad och belåningsgrad.

Koncernens rapport över förändringar i eget kapital

Mkr	Hänförligt till moderbolagets aktieägare							
	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Reserver	Omräkningsdifferenser	Balanserade vinstmedel inkl årets resultat	Summa	Innehav utan bestämmande inflytande	Totalt eget kapital
Ingående eget kapital 2017-01-01	190	7 806	–14	218	19 739	27 939	5 540	33 479
Årets resultat					7 118	7 118	650	7 769
Övrigt totalresultat			65	–277		–212	234	22
Summa totalresultat	–	–	65	–277	7 118	6 906	885	7 791
Transaktioner med innehavare utan bestämmande inflytande							–8	–8
Innehav utan bestämmande inflytande som uppkommit vid förvärv av dotterföretag							6	6
Inlösen av preferenskapital	–10				–3 490	–3 500		–3 500
Utdelning till preferensaktieägarna					–50	–50		–50
Summa transaktioner med bolagets ägare	–10	–	–	–	–3 540	–3 550	–2	–3 552
Utgående eget kapital 2017-12-31 ¹⁾	180	7 806	51	–59	23 318	31 295	6 422	37 718
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 2018-12-31 ¹⁾	180	7 806	56	–369	32 473	40 146	7 262	47 408

1) För mer information, se not 21, Eget kapital.

Koncernens rapport över kassaflöden

Mkr	Not	2018	2017
Den löpande verksamheten			
Driftöverskott		4 890	4 220
Övriga intäkter/kostnader		-3	8
Förvaltnings- och administrationskostnader		-592	-543
Återläggning av avskrivningar		20	19
Erhållen ränta	26	110	114
Betald ränta	26	-1 209	-1 075
Betald skatt		-345	-235
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		2 871	2 508
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital			
Förändring rörelsefordringar		-394	-86
Förändring rörelseskulder		1 189	69
Kassaflöde från den löpande verksamheten		3 667	2 490
Investeringsverksamheten			
Förvärv av förvaltningsfastigheter		-3 861	-4 936
Förvärv/försäljning av materiella anläggningstillgångar		-44	-27
Förvärv av finansiella placeringar		-593	-41
Förvärv av aktier i intressebolag/kapitaltillskott/utlåning till intressebolag		-1 085	-456
Investering i befintliga fastigheter och projekt		-6 210	-3 718
Transaktioner med innehavare utan bestämmande inflytande		-111	-8
Försäljning av fastigheter		311	2 830
Försäljning av finansiella placeringar		133	7
Försäljning av aktier i intressebolag		-	120
Utbetald utdelning från intressebolag		24	13
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-11 435	-6 215
Finansieringsverksamheten			
	26		
Utbetald utdelning preferensaktier		-	-150
Inlösen av preferenskapital		-	-3 500
Utbetald utdelning till innehav utan bestämmande inflytande		-135	-
Värdet förändring derivat realiserade		-	-417
Upptagna lån		12 148	24 896
Amortering/lösen av lån		-4 967	-17 110
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		7 046	3 719
Årets kassaflöde			
Likvida medel vid årets början		1 281	1 287
Likvida medel vid årets slut	26	558	1 281
Likvida medel		558	1 281
Outnyttjade checkkrediter	23	350	350
Outnyttjade kreditfaciliteter		8 470	5 940
Finansiella placeringar	20	770	305
Tillgänglig likviditet inklusive bekräftade lånelöften		10 148	7 875

Resultaträkning för moderbolaget

Mkr	Not	2018	2017
Nettoomsättning	3	289	252
Administrationskostnader		-292	-278
Rörelseresultat	4, 5	-4	-26
Resultat från finansiella poster			
Utdelning från dotterbolag		1 608	909
Ränteintäkter och liknande resultatposter	9	1 816	1 700
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-1 706	-1 350
- varav valutakursdifferenser		-729	-565
Värdet förändringar derivat	22	-34	133
Resultat före bokslutsdispositioner och skatt		1 680	1 367
Bokslutsdispositioner			
Lämnade koncernbidrag		-87	-41
Resultat före skatt		1 594	1 326
Inkomstskatt	11	-3	-92
Årets resultat/totalresultat¹⁾		1 590	1 234

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

Balansräkning för moderbolaget

Mkr	Not	31 dec 2018	31 dec 2017
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar	14	18	9
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i koncernbolag	25, 27	8 449	3 345
Andelar i intressebolag	15, 25	1 880	1 240
Andra långfristiga fordringar	16	904	798
Fordringar på koncernbolag	28	38 337	36 790
<i>Summa finansiella anläggningstillgångar</i>		<i>49 571</i>	<i>42 174</i>
Uppskjuten skattefordran	11	85	88
Summa anläggningstillgångar		49 674	42 271
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		42	38
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	19	155	160
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<i>197</i>	<i>199</i>
Finansiella placeringar	20	770	197
Likvida medel	26	230	955
Summa omsättningstillgångar		1 197	1 350
Summa tillgångar		50 870	43 621
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		180	180
<i>Fritt eget kapital</i>			
Överkursfond		4 366	4 366
Balanserat resultat		5 091	3 857
Årets resultat		1 590	1 234
Summa eget kapital		11 227	9 637
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut ^{1, 2)}	22	28 659	24 425
Övriga långfristiga skulder		108	102
Derivat	22	446	412
Skulder till koncernbolag	28	5 282	4 443
Summa långfristiga skulder		34 494	29 381
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut ¹⁾	22	4 616	4 350
Leverantörsskulder		18	6
Derivat	22	0	–
Övriga skulder		153	19
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	24	361	229
Summa kortfristiga skulder		5 149	4 603
Summa eget kapital och skulder		50 870	43 621

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 3 596 Mkr (3 447). 50 % av Hybridkapitalet, eller motsvarande 1 798 Mkr (1 724) betraktas av ratinginstituten som eget kapital och minskar därmed räntebärande skulder vid beräkning av skuldsättningsgrad och belåningsgrad.

Moderbolagets rapport över förändringar i eget kapital

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

1) För mer information, se not 21, Eget kapital.

Kassaflödesanalys för moderbolaget

Mkr	Not	2018	2017
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		-4	-26
Återläggning av avskrivningar/nedskrivningar		2	17
Erhållen ränta	26	36	29
Betald ränta	26	-706	-465
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		-671	-444
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital			
Förändring rörelsefordringar		118	-183
Förändring rörelseskulder		175	12
Kassaflöde från den löpande verksamheten		-378	-615
Investeringsverksamheten			
Förvärv av materiella anläggningstillgångar		-10	-1
Förvärv andelar i koncernbolag/lämnade aktieägartillskott		-5 104	1
Förvärv av finansiella placeringar		-674	-38
Förändring utlåning koncernbolag		2 375	-9 865
Förändring utlåning intressebolag		-82	-35
Försäljning av finansiella placeringar		76	8
Förvärv av aktier i intressebolag/kapitaltillskott		-640	-453
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-4 059	-10 384
Finansieringsverksamheten			
Utbetald utdelning preferensaktier	26	-	-150
Inlösen av preferenskapital		-	-3 500
Värdeförändring derivat realiserade		-	-343
Upptagna lån		4 079	20 774
Amortering/lösen av lån		-366	-5 767
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		3 713	11 014
Årets kassaflöde			
Likvida medel vid årets början		955	941
Likvida medel vid årets slut	26	230	955
Outnyttjade checkkrediter	23	350	350
Finansiella placeringar	20	770	197

Noter till de finansiella rapporterna

Not 1 • Redovisningsprinciper

Allmän information

De finansiella rapporterna för Fastighets AB Balder, per den 31 december 2018, har godkänts av styrelsen och verkställande direktören den 28 mars 2019 och kommer att föreläggas årsstämman den 8 maj 2019 för fastställande. Fastighets AB Balder (publ), organisationsnummer 556525-6905, med säte i Göteborg, utgör moderbolaget för en koncern med dotterbolag enligt not 27, Andelar i koncernbolag. Bolaget är registrerat i Sverige och adressen till bolagets huvudkontor i Göteborg är Fastighets AB Balder, Box 53121, 411 39 Göteborg. Besöksadress är Parkgatan 49. Balder är ett börsnoterat fastighetsbolag som med lokal förankring ska möta olika kundgruppers behov av lokaler och bostäder.

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 rapporteringsrekommendation RFR 1, Kompletterande redovisningsregler för koncerner, tillämpats.

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

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

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

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

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

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

Bedömningar gjorda av företagsledningen vid tillämpningen av IFRS, vilka har en betydande inverkan på de finansiella rapporterna, och gjorda uppskattningar som kan medföra väsentliga justeringar i påföljande års finansiella rapporter beskrivs närmare i not 31, Viktiga uppskattningar och bedömningar.

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

Segmentsrapportering

Rörelsesegment rapporteras på ett sätt som överensstämmer med den interna rapportering som lämnas till den högste verkställande beslutsfattaren. Den högste verkställande beslutsfattaren är den funktion som ansvarar för tilldelning av resurser och bedömning av rörelsesegmentens resultat. I koncernen har denna funktion identifierats som ledningsgruppen som den som fattar strategiska beslut. Koncernens interna rapportering av verksamheten delas in i segmenten Helsingfors, Stockholm, Göteborg, Öresund, Öst och Norr, vilket harmonierar med koncernens interna rapporteringssystem. Se vidare not 2, Segmentsrapportering.

Klassificering med mera

Anläggningstillgångar och långfristiga skulder består i allt väsentligt av belopp som förväntas återvinnas eller betalas efter mer än tolv månader räknat från balansdagen. Omsättnings-tillgångar och kortfristiga skulder består i allt väsentligt av belopp som förväntas återvinnas eller betalas inom tolv månader räknat från balansdagen. I kortfristiga skulder till kreditinstitut ingår de räntebärande skulder som formellt sett förfaller inom ett år samt ett års avtalad amortering. Bolagets räntebärande skulder är till sin karaktär långfristiga, då de löpande förlängs, se not 22. 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 konvertteras, beaktas.

Dotterbolag redovisas enligt förvärvsmetoden. Metoden innebär att förvärv av ett dotterbolag som klassas som rörelseförvärv betraktas som en transaktion varigenom koncernen indirekt förvärvat dotterbolagets tillgångar och övertar dess skulder och eventualförpliktelser. I analysen fastställs dels anskaffningsvärdet för andelarna

eller rörelsen, dels det verkliga värdet på förvärvsdagen av förvärvade identifierbara tillgångar samt övertagna skulder och eventualförpliktelser. I köpeskillingen ingår även verkligt värde på alla tillgångar eller skulder som är en följd av en överenskommelse om villkorad 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 företags nettotillgångar. Anskaffningsvärdet för dotterbolagsaktierna respektive rörelsen utgörs av de verkliga värdena per överlåtelsedagen för tillgångar, uppkomna eller övertagna skulder och emitterade egetkapitalinstrument som lämnats som vederlag i utbyte mot de förvärvade nettotillgångarna samt transaktionskostnader som är direkt hänförliga till förvärvet.

Vid rörelseförvärv där anskaffningskostnaden överstiger nettovärdet av förvärvade tillgångar och övertagna skulder samt eventualförpliktelser, 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 förvärv till historiska anskaffningsvärden, vilket innebär att tillgångar och skulder redovisas till de värden de har upptagits i respektive företags balansräkningar. På så sätt uppkommer ingen goodwill.

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

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

Transaktioner som elimineras vid konsolidering

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

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

Intresseföretag och joint venture

– **kapitalandelsmetod**

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

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

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

Utländsk valuta

Utländska verksamheters finansiella rapporter

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

Transaktioner i utländsk valuta

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

Hyresintäkter och serviceintäkter

Hyresintäkter avser intäkter från operationella

leasingavtal. 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 hyresintäkter i balansräkningen.

Försäljning av förvaltningsfastigheter och exploateringsfastigheter

För principer avseende intäkter och resultat från fastighetsförsäljning och försäljning av exploateringsfastigheter, se under avsnitt Förvaltningsfastigheter och Exploateringsfastigheter.

Kostnader för operationella leasingkontrakt

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

Finansiella intäkter och kostnader

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

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

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

Finansiella instrument

Finansiella instrument värderas och redovisas i koncernen i enlighet med reglerna i 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 avtalsmäsiga villkor. Kundfordringar tas upp när faktura har skickats. Hyresfordran redovisas som fordran i den period då prestationer, vilka motsvarar fordrans värde, har levererats och betalningar motsvarande fordrans värde ännu ej influtit. Skuld tas upp när motparten har presterat och avtalsenlig

skyldighet föreligger att betala, även om faktura ännu inte mottagits. Leverantörsskulder tas upp när faktura mottagits.

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

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

Från 1 januari 2018 fördelar Balder 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 inkassera 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*). Ränteintäkter 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.

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 transaktionskostnader. 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 oavvikorad rättighet att senarelägga skuldens reglering i minst tolv månader efter rapportperioden. Lämnade 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 värdkontraktet. 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 (för ytterligare upplysningar, se not 22 Finansiell riskhantering). 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 kreditreserv 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, reserven 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.

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 eventuel-

la nedskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår inköpspriset samt kostnader direkt hänförlbara till tillgången för att bringa den på plats och i skick för att utnyttjas i enlighet med syftet med anskaffningen.

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

Leasade tillgångar

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

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

Inga finansiella leasingavtal föreligger för koncernen.

Tillkommande utgifter

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

Avskrivningsprinciper

Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade nyttjandeperiod.

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

Bedömning av en tillgångs restvärde och nyttjandeperiod görs årligen.

Förvaltningsfastigheter

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

parter förutsätts ha agerat insiktsfullt, klokt och utan tvång. Såväl orealiserade som realiserade värdeförändringar redovisas i resultaträkningen. Värderingarna görs vid varje kvartalsskifte.

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 försättningsvis 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 tillskapsats läggs utgiften till det redovisade värdet.

Exploateringsfastigheter

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.

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.

Återköp av egna aktier

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

Kassaflödesanalys

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

Ersättningar till anställda

Kortfristiga ersättningar

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

Pensioner

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

Avgiftsbestämda planer

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

Ersättningar vid uppsägning

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

Avsättningar

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

Skatter

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

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

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

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

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

Eventualförpliktelser

En eventualförpliktelse redovisas vid en möjlig förpliktelse för vilken det återstår att få bekräftat om koncernen har en förpliktelse som skulle kunna leda till ett utflöde av resurser, alternativt, vid en befintlig förpliktelse som inte uppfyller kriterierna att redovisas i balansräkningen som avsättning eller annan skuld då det inte är troligt att ett utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera förpliktelsen eller då inte en tillräckligt tillförlitlig uppskattning av beloppet kan göras.

Nya redovisningsprinciper fr.o.m. 1 januari 2018

IFRS 9 Finansiella instrument

Koncernen tillämpar standarden IFRS 9 Finansiella instrument från 1 januari 2018. Standarden tillämpas framåtriktat från den 1 januari 2018 vilket innebär att jämförande information inte räknas om. Den största skillnaden hänförlig till införandet av IFRS 9 är att en ny modell för beräkning av kreditförluster införs. Modellen innebär att utgångspunkt ska vara i förväntade kreditförluster genom att hänsyn tas till framåtriktat information istället för som tidigare då en reservering gjordes vid indikation på problem med betalning. Effekten av övergången till IFRS 9 är i sin helhet hänförlig till förväntade kreditförluster och den totala övergångseffekten som redovisas i Balderkoncernens egna kapital uppgår till –92 Mkr. Vidare tillämpar Balderkon-

cernen säkringsredovisning av nettoinvestering i utlandsverksamhet. Då säkringsrelationen har bedömts effektiv även under IFRS 9 föranleder säkring av nettoinvestering i utlandsverksamhet inga effekter av övergången. Vidare ger införandet av IFRS 9 en effekt på upplysningar i form av uppdaterade redovisningsprinciper och utökade upplysningar samt ändrad indelning av kategorier för finansiella instrument.

IFRS 15 Intäkter från avtal med kunder

Koncernen tillämpar standarden IFRS 15 Intäkter från avtal med kunder för första gången för räkenskapsåret som börjar 1 januari 2018. Införandet av denna standard har inte inneburit någon effekt på koncernens resultat och ställning. Effekten av införandet av IFRS 15 har endast inneburit en uppdaterad beskrivning av redovisningsprinciper och ändrade upplysningar.

Nya redovisningsprinciper fr.o.m. 1 januari 2019

IFRS 16 Leasing

Koncernen tillämpar IFRS 16 Leasingavtal från den 1 januari 2019. Ingen åtskillnad görs längre mellan operationella och finansiella leasingavtal. 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. Under året har Balder genomfört en detaljerad genomgång av samtliga leasingavtal där koncernen är leasetagare. Under genomgången har tomträttsavtal identifierats som de väsentliga leasingavtalen vilket innebär att implementeringen av standarden i allt väsentligt innebär att leasingavtal avseende tomträtter kommer att redovisas i koncernens balansräkning. Införandet av standarden kommer dock att ha begränsad påverkan på de finansiella rapporterna, då koncernen i allt väsentligt agerar som leasegivare och leasingavtal där koncernen är leasetagare är av begränsad omfattning relativt koncernens övriga verksamhet.

Koncernen kommer att tillämpa den förenklade övergångsmetoden vilken innebär att nyttjanderätter (tomträttsavtal) värderas till ett belopp som motsvarar leasingskulden per den 1 januari 2019. Övergången till IFRS 16 kommer således inte att få någon påverkan på eget kapital för koncernen. Då den förenklade övergångsmetoden tillämpas kommer inte jämförelsetalen för 2018 att räknas om.

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. För leasingåtaganden avseende tomträtter förväntar sig koncernen att redovisa nyttjanderätter som uppgår till ca 1 585 Mkr och leasingskulder om ca 1 585 Mkr per 1 januari 2019. Det blir ingen effekt av uppskjuten skatt netto då tillgången och skulden är lika stora vid tidpunkt för övergång till IFRS 16. Nyttjanderätts-tillgångarna kommer att redovisas till verkligt värde då dessa utgör en del av koncernens förvaltningsfastigheter.

Kostnaden för tomträttsavgälder kommer, som en effekt av övergång till IFRS 16, i sin helhet att redovisas som en finansiell kostnad då dessa bedöms utgöra ränta enligt IFRS 16. Enligt nuvarande tillämpade principer ingår dessa som en del i fastighetskostnaderna och belastar driftsöverskottet. Den redovisade kostnaden

för tomträttsavgälder uppgick 2018 till –63 Mkr. Införandet av IFRS 16 får ingen effekt på årets totalresultat. Driftsöverskottet, som även används för att mäta segmentens resultat, kommer att öka med ca 63 Mkr för 2019 med anledning av tillämpningen av de nya redovisningsprinciperna i IFRS 16.

Koncernen är i allt väsentligt leasegivare då hyresintäkterna genereras från operationella leasingavtal. En genomgång av dessa avtal har inte lett till någon ändring av nuvarande tillämpade principer i samband med övergång till IFRS 16.

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

Moderbolagets redovisningsprinciper

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

Skillnader mellan koncernens och moderbolagets redovisningsprinciper

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

Klassificering och uppställningsformer

Moderbolagets resultaträkning och balansräkning är uppställda enligt årsredovisningslagens scheman. Skillnaden mot IAS 1, Utformning av finansiella rapporter, som tillämpas vid utformningen av koncernens finansiella rapporter är främst redovisning av finansiella intäkter och kostnader samt eget kapital.

Dotterbolag och intressebolag

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

Intäkter

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

Anteciperade utdelningar

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

Finansiella garantier

Moderbolagets finansiella garantiavtal består i huvudsak av borgensförbindelser till förmån för dotterbolag och intressebolag. Finansiella garantier innebär att bolaget har ett åtagande

att ersätta innehavaren av ett skuldinstrument för förluster som denne ådrar sig på grund av att en angiven gäldenär inte fullgör betalning vid förfall enligt avtalsvillkoren. För redovisning av finansiella garantiavtal tillämpar moderbolaget RFR 2 stycke IFRS 9 som innebär en lättnad 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.

Leasade tillgångar

I moderbolaget redovisas samtliga leasingavtal enligt reglerna för operationell leasing.

Skatter

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

Koncernbidrag och aktieägartillskott

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

Not 2 · Segmentsrapportering

Balders rörelsesegment utgörs av regionerna Helsingfors, Stockholm, Göteborg, Öresund, Öst samt Norr. Denna indelning harmonierar

med koncernens interna rapportering. Ledningen följer primärt upp rörelsesegmenten på deras driftöverskott, där fördelningen av gemen-

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

Regioner	Helsingfors		Stockholm		Göteborg		Öresund		Öst		Norr		Koncernen	
	2018	2017	2018	2017	2018	2017	2018	2017	2018	2017	2018	2017	2018	2017
Mkr														
Hyresintäkter	2 302	2 044	1 057	920	1 255	1 153	919	666	940	919	240	214	6 714	5 915
Fastighetskostnader	-719	-692	-236	-216	-304	-292	-198	-155	-295	-276	-71	-63	-1 824	-1 695
Driftöverskott	1 583	1 352	821	704	951	861	721	510	645	642	168	151	4 890	4 220
Värdeförändringar fastigheter														
Kommersiella fastigheter	-	-	1 925	1 202	1 318	1 007	678	374	51	58	64	50	4 035	2 691
Bostadsfastigheter	947	588	604	341	541	444	1 161	754	511	387	208	131	3 972	2 645
Vindkraftverk	-	-	-	-	-	-14	-	-	-8	-22	-	-	-8	-36
Driftöverskott inklusive värdeförändringar	2 530	1 941	3 351	2 247	2 810	2 297	2 560	1 637	1 199	1 066	440	332	12 889	9 519
<i>Ofördelade poster:</i>														
Övriga intäkter/kostnader													-3	8
Förvaltnings- och administrationskostnader													-592	-543
Andelar i resultat från intressebolag													881	1 010
Rörelseresultat													13 176	9 994
Finansnetto													-1 076	-984
Värdeförändringar derivat													-34	144
Inkomstskatt													-1 897	-1 386
Årets resultat													10 169	7 769
Övrigt totalresultat													-26	22
Årets totalresultat													10 143	7 791
Tillgångar														
Kommersiella fastigheter	-	-	19 225	15 560	16 929	15 090	8 820	6 974	2 103	1 948	1 202	1 096	48 278	40 668
Bostadsfastigheter	32 589	28 241	4 346	3 403	5 700	5 314	12 040	8 833	10 519	9 662	3 069	2 238	68 263	57 692
Förvaltningsfastigheter	32 589	28 241	23 570	18 964	22 629	20 404	20 861	15 807	12 622	11 610	4 271	3 334	116 542	98 360
<i>Ofördelade poster:</i>														
Materiella anläggningstillgångar													123	107
Andra långfristiga fordringar													1 293	949
Andelar i intressebolag													6 219	4 699
Omsättningstillgångar													3 831	2 144
Summa tillgångar													128 008	106 260
Eget kapital och skulder														
<i>Ofördelade poster:</i>														
Eget kapital													47 408	37 718
Uppskjuten skatteskuld													8 857	7 041
Räntebärande skulder													67 205	58 384
Derivat													965	922
Ej räntebärande skulder													3 573	2 196
Summa eget kapital och skulder													128 008	106 260
Investeringar (inklusive bolagsförvärv)														
Kommersiella fastigheter	-	-	2 112	1 201	633	1 395	1 196	1 465	22	506	56	0	4 020	4 567
Bostadsfastigheter	2 360	1 291	285	55	569	741	1 948	1 399	253	496	637	106	6 051	4 087
Förvaltningsfastigheter	2 360	1 291	2 397	1 256	1 202	2 136	3 144	2 864	275	1 002	693	106	10 071	8 654

Koncernen har sitt säte i Sverige. Intäkterna från externa kunder i Sverige uppgår till 3 067 Mkr (2 811) och summa intäkter från externa kunder i Danmark, Finland, Norge och Tyskland uppgår till 3 647 Mkr (3 104). Summa anläggningstillgångar, andra än finansiella instrument och uppskjutna skattefordringar som är lokaliserade i Sverige uppgår till 60 022 Mkr (51 414) och summan av sådana anläggningstillgångar lokaliserade i andra länder uppgår till 56 643 Mkr (47 053).

Not 3 · Intäkternas fördelning

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	
	2018	2017	2018	2017
Hyresintäkter	6 714	5 915	-	-
Tjänsteuppdrag	-	-	289	252
Summa	6 714	5 915	289	252

Mkr	Koncernen		Mkr	Koncernen		Mkr	Koncernen	
	2018	2017		2018	2017		2018	2017
<i>Hyresintäkter fördelat på länder</i>			<i>Hyresintäkter fördelat på fastighetskategori</i>			<i>Hyresintäkter fördelat på regioner</i>		
Sverige	3 067	2 811	Bostäder	4 191	3 742	Helsingfors	2 302	2 044
Danmark	475	294	Kontor	887	795	Stockholm	1 057	920
Finland	3 087	2 769	Handel	745	668	Göteborg	1 255	1 153
Norge	55	42	Övrigt	883	648	Öresund	919	666
Tyskland	30	-	Projekt för egen förvaltning	8	62	Öst	940	919
Summa	6 714	5 915	Summa	6 714	5 915	Norr	240	214
						Summa	6 714	5 915

Not 4 · Anställda och personalkostnader

Koncernen hade per årsskiftet 652 anställda (610), varav 290 kvinnor (277). I moderbolaget var antalet anställda per årsskiftet 271 (255),

varav 85 kvinnor (90). Under 2018 hade Fastighets AB Balder 5 styrelseledamöter (5) inklusive ordförande, varav

1 kvinna (1). Koncernen, tillika moderbolaget, hade 6 ledande befattningshavare (6) inklusive VD, varav 1 kvinna (1).

Antal anställda	Koncernen		Moderbolaget	
	2018	2017	2018	2017
Medelantalet anställda	650	586	287	232
varav kvinnor	295	269	99	81
varav män	355	317	188	151

Mkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2018	2017	2018	2017
Löner, arvoden och förmåner				
Styrelseordförande	0,2	0,2	0,2	0,2
Övriga styrelseledamöter	0,3	0,3	0,3	0,3
Verkställande direktör				
Grundlön	0,9	0,9	0,9	0,9
Förmåner	-	-	-	-
Övriga ledande befattningshavare				
Grundlön	7,0	6,0	7,0	6,0
Förmåner	0,4	0,3	0,4	0,3
Övriga anställda				
Grundlön	296,3	257,2	114,6	99,4
Förmåner	3,2	2,7	2,2	2,1
Summa	308,3	267,6	125,6	109,2

Mkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2018	2017	2018	2017
Lagstadgade sociala kostnader inklusive löneskatt				
Styrelsen	0,1	0,1	0,1	0,1
Verkställande direktör	0,4	0,4	0,4	0,4
Övriga ledande befattningshavare	2,4	2,1	2,4	2,1
Övriga anställda	92,4	81,6	39,0	33,8
Summa	95,3	84,2	41,9	36,4

Mkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2018	2017	2018	2017
Avtalsenliga pensionskostnader				
Verkställande direktör	0,3	0,3	0,3	0,3
Övriga ledande befattningshavare	1,0	0,9	1,0	0,9
Övriga anställda	37,7	33,1	7,2	6,5
Summa	39,0	34,3	8,5	7,7
Totalt	442,6	386,1	176,0	153,3

Not 4 • Fortsättning

Ledande befattningshavares ersättningar och övriga förmåner under året

Mkr	2018-01-01–2018-12-31				2017-01-01–2017-12-31			
	Grundlön styrelsearvode	Förmåner	Pensionskostnad	Summa	Grundlön styrelsearvode	Förmåner	Pensionskostnad	Summa
Styrelsens ordförande Christina Rogestam	0,2	–	–	0,2	0,2	–	–	0,2
Styrelseledamot Fredrik Svensson	0,1	–	–	0,1	0,1	–	–	0,1
Styrelseledamot Sten Dunér	0,1	–	–	0,1	0,1	–	–	0,1
Styrelseledamot Anders Wennergren	0,1	–	–	0,1	0,1	–	–	0,1
VD	0,9	–	0,3	1,2	0,9	–	0,3	1,2
Ledningsgruppen (5 personer)	7,0	0,4	1,0	8,4	6,0	0,3	0,9	7,2
Summa	8,4	0,4	1,3	10,1	7,4	0,3	1,2	8,9

Ingen rörlig ersättning utgår för någon av bolagets ledande befattningshavare.

Ett förmånsbestämt pensionsavtal är tecknat med VD som innebär att ett belopp om 0,3 Mkr (0,3) årligen kommer att utbetalas till VD från 55 till 65 års ålder. Framtida utbetalningar begränsas enligt avtal av stiftelsens tillgångar. Betalningarna är inte beroende av framtida tjänstgöring. Nuvärdet av utfästelsen uppgick till 2,8 Mkr (2,9). Utfästelsen har trygghets genom en avsättning till pensionsstiftelse, vars förvaltningstillgångar uppgick till 2,8 Mkr (2,9). Värdet av pensionsutfästelsen har beräknats i enlighet med tryggandelagen, vilket

inte överensstämmer med IAS 19. Skillnaden i kostnad enligt de två beräkningsgrunderna är emellertid inte väsentlig.

Ledande befattningshavares ersättningar följer de riktlinjer som beslutades vid senaste årsstämman. Ersättningen ska vara marknadsmässig och konkurrenskraftig. Ersättningen ska utgå i form av fast lön. Pensionsvillkoren ska vara marknadsmässiga och baseras på avgiftsbestämda pensionslösningar. Uppsägningslön och avgångsvederlag ska sammantaget inte överstiga 18 månader. VD:s lön och förmåner

fastställs av styrelsen. För andra ledande befattningshavare fastställs löner och förmåner av VD. Vid uppsägning av VD gäller en ömsesidig 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	
	2018	2017	2018	2017
PwC				
Revisionsuppdraget	5,4	4,6	3,6	2,9
–varav till ÖhrlingsPricewaterhouseCoopers AB	3,7	3,5	3,6	2,9
Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdraget	0,4	0,6	0,4	0,6
–varav till ÖhrlingsPricewaterhouseCoopers AB	0,4	0,6	0,4	0,6
Skatterådgivning	0,8	0,8	0,8	0,8
–varav till ÖhrlingsPricewaterhouseCoopers AB	0,8	0,8	0,8	0,8
Deloitte (KPMG under 2017)				
Revisionsuppdraget	1,6	1,2	–	–
Skatterådgivning	–	0,3	–	–
Övriga tjänster	0,1	0,4	–	–
Summa	8,3	7,9	4,9	4,3

Not 6 • Rörelsens kostnader fördelade på funktioner och kostnadsslag

Koncernen, Mkr	2018	2017
Fastighetskostnader	1 824	1 695
Förvaltnings- och administrationskostnader	592	543
Summa	2 416	2 238
Koncernen, Mkr	2018	2017
Personalkostnader	443	386
Avskrivningar	20	19
Mediakostnader	610	535
Fastighetsskatt	273	238
Tomträttsavgäld	63	49
Underhåll och övriga kostnader ¹⁾	1 007	1 010
Summa	2 416	2 238

1) Avser driftskostnader och administration exklusive personalkostnader.

Not 7 • Specifikation av fastighetskostnader

Koncernen, Mkr	2018	2017
Drifts- och underhållskostnader ¹⁾	874	866
Mediakostnader ²⁾	614	542
Fastighetsskatt	273	238
Tomträttsavgäld	63	49
Summa	1 824	1 695

1) Driftskostnader inkluderar personalkostnader avseende fastighetsskötsel.

2) Inkluderar avskrivningar av vindkraftverk.

Not 8 • Leasing

Leasingavtal där koncernen är leasetagare

Koncernen har ett antal tomträtts- och arrendeavtal. Därutöver återfinns ett antal leasingkontrakt som avser hyra av kontor inom koncernen. Leasingbetalningarna omförhandlas vid avtalens slut för att reflektera marknadshyrorna. Avtalen förfaller huvudsakligen till omförhandling om mer än 5 år och uppgår till 2 118 Mkr (2 040). I bokslutet 2018 redovisas en kostnad i koncernen på 63 Mkr (49) avseende tomträttsavgäld. De framtida icke uppsägningsbara leasingbetalningarna är som följer:

Koncernen, Mkr	2018	2017
Inom ett år	85	79
1–5 år	312	310
>5 år	1 721	1 651
Summa	2 118	2 040

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

Leasingavtal där koncernen är leasegivare

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

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

Den genomsnittliga kontraktslängden i portföljens kommersiella kontrakt uppgick till 7,8 år (7,4).

Koncernen, Mkr	2018	2017
Bostäder, parkering m m (inom ett år)	4 303	3 943
Kommersiella lokaler		
Inom ett år	2 698	2 295
1–5 år	8 076	6 705
>5 år	11 902	8 103
Summa	26 979	21 045

Not 9 • Finansiella intäkter

Mkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2018	2017	2018	2017
Ränteintäkter	78	71	51	43
Ränteintäkter, dotterbolag	–	–	1 742	1 601
Övriga finansiella intäkter	50	64	23	56
Summa	128	135	1 816	1 700

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

Not 10 • Finansiella kostnader

Mkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2018	2017	2018	2017
Räntekostnader, lån	1 006	837	458	274
Räntekostnader, räntederivat	137	174	137	164
Räntekostnader, dotterbolag	–	–	258	278
Övriga finansiella kostnader ¹⁾	61	108	853	635
Summa	1 204	1 119	1 706	1 350

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

1) Övriga finansiella kostnader i moderbolaget uppgick till 853 Mkr (635) varav valutakursdifferenser uppgick till 729 Mkr (565). Redovisade valutakursdifferenser avser i huvudsak omräkning av euroobligationer, som ur ett koncernperspektiv används för säkring av nettoinvesteringar i utlandet.

Not 11 • Inkomstskatt

Redovisat i resultaträkningen

Mkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2018	2017	2018	2017
Aktuell skattekostnad (–)/skatteintäkt (+)				
Aktuell skatt	–306	–221	–0	–0
Uppskjuten skattekostnad (–)/skatteintäkt (+)				
Uppskjuten skatt avseende temporära skillnader	–1 929	–1 433	10	–96
Uppskjuten skatt vid förändring av underskottsavdrag	0	65	–8	4
Upplöst uppskjuten skatt avseende temporära skillnader vid försäljning	–	195	–	–
Förändring av övriga temporära skillnader	–6	8	–	–
Omvärdering av uppskjuten skatt till följd av ny skattesats	345	–	–6	–
Summa uppskjuten skatt	–1 591	–1 164	–3	–92
Totalt redovisad skatt	–1 897	–1 386	–3	–92

Not 11 • Fortsättning

Avstämmning av effektiv skatt Koncernen, Mkr	2018, %	2018	2017, %	2017
Resultat före skatt		12 065		9 154
Skatt enligt gällande skattesats för moderbolaget	22	–2 654	22	–2 014
Skillnad mellan skattemässigt och redovisat resultat vid försäljning av fastighet	–0	4	–2	221
Skatt på andel i resultat från intressebolag	–2	194	–2	222
Skatt hänförlig till tidigare år	0	–17	–0	1
Skillnad i utländska skattesatser	–0	47	–0	36
Ej skattepliktiga intäkter/ej avdragsgilla kostnader etc.	–2	184	–2	148
Omvärdering av uppskjuten skatt till följd av ny skattesats	–3	345	–	–
Redovisad effektiv skatt	16	–1 897	15	–1 386

Moderbolaget, Mkr	2018, %	2018	2017, %	2017
Resultat före skatt		1 594		1 326
Skatt enligt gällande skattesats för moderbolaget	22	–351	22	–292
Ej skattepliktiga intäkter/ej avdragsgilla kostnader	0	–1	0	–0
Skattefri utdelning	–22	354	–15	200
Skatt hänförlig till tidigare år	0	–0	0	–0
Omvärdering av uppskjuten skatt till följd av ny skattesats	0	–6	–	–
Redovisad effektiv skatt	0	–3	7	–92

Sveriges Riksdag har beslutat att bolagsskatten, som är 22 % 2018, ska sänkas i två steg. Första sänkningen sker 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.

Redovisad i balansräkningen

Uppskjuten skattefordran och skatteskuld	Uppskjuten skattefordran	Uppskjuten skatteskuld	Netto
Koncernen 2018, Mkr			
Uppskjuten skattefordran och skatteskuld hänför sig till följande:			
Fastigheter	–	–9 295	–9 295
Derivat	149	–	149
Underskottsavdrag	359	–	359
Övriga temporära skillnader	–	–70	–70
Kvittning	–508	508	–
Summa	–	–8 857	–8 857

Inga ej aktiverade taxerade underskottsavdrag föreligger. Värderade underskott uppgår till 1 744 Mkr (1 718).

Moderbolaget 2018, Mkr	Uppskjuten skattefordran	Uppskjuten skatteskuld	Netto
Uppskjuten skattefordran och skatteskuld hänför sig till följande:			
Derivat	92	–	92
Underskottsavdrag	2	–	2
Övriga temporära skillnader	–	–8	–8
Kvittning	–8	8	–
Summa	85	–	85

Inga ej aktiverade taxerade underskottsavdrag föreligger. Värderade underskott uppgår till 7 Mkr (42).

Förändring av uppskjuten skatt i temporära skillnader och underskottsavdrag

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

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

Not 11 • Fortsättning

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

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

Not 12 • Resultat per aktie

Resultat per aktie har beräknats på följande sätt:

Moderbolaget, Mkr	2018	2017
Årets resultat hänförligt till moderbolagets ägare	9 308	7 118
Avgår - utdelning preferensaktier	–	–150
Summa	9 308	6 968

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	51,71	38,71
Resultat per aktie efter utspädning, kr	51,71	38,71

Beräkningen av resultat per aktie har baserats på årets resultat hänförligt till moderbolagets aktieägare uppgående till 9 308 Mkr (6 968), efter att hänsyn har tagits till preferensaktiernas del av periodens resultat och på ett vägt genomsnittligt antal aktier under året uppgående till 180 000 000 stycken (180 000 000).

Not 13 • Förvaltningsfastigheter

Koncernen, Mkr	2018	2017
Ingående verkligt värde	98 360	86 177
Förvärv	3 861	4 936
Investeringar i befintliga fastigheter och projekt	6 210	3 718
Värdeförändringar, orealiserade	7 922	5 151
Avyttringar	–225	–2 824
Valutaförändring	2 012	1 202
Omklassificering till exploateringsfastigheter	–1 598	–
Utgående verkligt värde	116 542	98 360

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, Norge och Tyskland värderas med avkastningsmetoden. I Finland används förutom avkastningsmetoden även ortprismetoden samt 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 inkasseras i en transaktion vid värdetidpunkten mellan kunniga parter som är oberoende av varandra och som har ett intresse av att transaktionen genomförs efter sedvanlig marknadsföring, där båda parter förutsätts ha agerat insiktsfullt, klokt och utan tvång.

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

Avkastningsmetoden

Vid värdering med avkastningsmetoden värderas varje fastighet genom att nuvärdesberäkna

framtida kassaflöden, det vill säga framtida hyresinbetalningar minskade med bedömda drifts- och underhållsutbetalningar samt restvärdet år tio. Bedömda hyresinbetalningar samt drifts- och underhållsutbetalningar har härletts från befintliga hyresintäkter, drifts- och underhållskostnader. Kassaflödet marknadsanpassas genom att beakta eventuella förändringar i uthyrningsgrad och uthyrningsnivåer såväl som drift- och underhållsutbetalningar. Till grund för samtliga kassaflödeskalkyler har antagits en inflation om 2 %. Fastigheter motsvarande ca 70 % av det totala marknadsvärdet är värderade med avkastningsmetoden.

Ortsprismetoden

Vid värdering med ortsprismetoden används noterade priser på marknaden för jämförbara objekt under de senaste 24 månaderna som underlag. Ortsprismetoden används i Finland för de fastigheter som består av lägenheter som kan säljas som separata enheter utan begränsningar. Fastigheter motsvarande ca 28 % av det totala marknadsvärdet är värderade med ortsprismetoden.

Not 13 • Fortsättning

Värdering till anskaffningskostnad

Värdering till anskaffningskostnad tillämpas bland annat för fastigheter under uppförande och fastigheter med reglerade hyror i Finland. Fastigheter motsvarande ca 2 % av det totala marknadsvärdet är värderade till anskaffningskostnad. Inledningsvis värderas dessa fastigheter till anskaffningskostnad med tillägg för transaktionskostnader och därefter till anskaffningskostnad med avdrag för 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 +/- 5 827 Mkr, motsvarande 110 715 – 122 369 Mkr.

För att kvalitetssäkra Balders interna värderingar låter Balder löpande externvärdera delar av beståndet och inhämta second opinions på interna värderingar. Under året har externa värderingar eller second opinions inhämtats för 43 % av fastigheterna, motsvarande ca 50 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 38–39.

Värdeförändringar

Balder har den 31 december genomfört en individuell intern värdering av hela fastighetsbeståndet. Årets orealiserade värdeförändringar uppgick till 7 922 Mkr (5 151). Realiserade värdeförändringar uppgick till 86 Mkr (184).

Hyresinbetalningar

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

Drifts- och underhållsutbetalningar

Vid bedömningen av fastighetens framtida fastighetskostnader har utfalls- och 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 och kalkylräntor.

Den genomsnittliga direktavkastningen uppgick per bokslutsdagen till 4,8 % (5,0).

Per den 31 december 2018, efter Balders värdering, uppgick det totala fastighetsvärdet till 116 542 Mkr (98 360). För mer information se Förvaltningsberättelse och Känslighetsanalys på sidan 62.

Projektfastigheter för egen förvaltning

Balder har per den 31 december projektfastigheter för egen förvaltning uppgående till 3,8 Mdkr, varav projekt med pågående byggnation ingår med 3,7 Mdkr och projekt där byggnation ej har påbörjats uppgår till 0,1 Mdkr. Byggnationerna som pågår har en beräknad total investering om ca 6,8 Mdkr, vilket innebär att 3,1 Mdkr återstår att investera. Därutöver finns det investeringsåtagande för projekt som ännu ej har påbörjats. Merparten av de pågående projekten avser bostadsprojekt. Projekten omfattar i huvudsak ca 1 000 lägenheter i Köpenhamn och ca 1 000 lägenheter i Helsingfors. Investeringarna avser ägarlägenheter som hyrs ut.

Känslighetsanalys, exklusive projektfastigheter		Kommersiella fastigheter
Påverkan på värde, Mkr	Bostadsfastigheter	
+/- 5 % förändring av värdet	+/- 3 228	+/- 2 409

Direktavkastningskrav och kalkylräntor

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

1) Avser fastigheter värderade med avkastningsmetoden.

Det är avkastningskravet som är den enskilt viktigaste parametern vid värdering. Bostäder har generellt sätt lägre avkastningskrav, främst beroende på ett säkert kassaflöde och låg risk.

Not 14 • Övriga materiella anläggningstillgångar

Inventarier	Koncernen		Moderbolaget	
	2018	2017	2018	2017
<i>Anskaffningsvärde</i>				
Ingående balans	159	136	18	16
Inköp	45	27	10	1
Avyttringar och utrangeringar	–4	–4	–	–
Utgående balans	200	159	28	18
<i>Avskrivningar</i>				
Ingående balans	–72	–63	–9	–8
Avyttringar och utrangeringar	4	4	–	–
Avskrivningar	–16	–13	–2	–1
Utgående balans	–85	–72	–11	–9
Redovisat värde	115	87	18	9

Not 14 • Fortsättning

Vindkraftverk	Koncernen		Moderbolaget	
	2018	2017	2018	2017
<i>Anskaffningsvärde</i>				
Ingående balans	164	164	30	30
Utgående balans	164	164	30	30
<i>Avskrivningar och nedskrivningar</i>				
Ingående balans	–144	–101	–30	–14
Nedskrivningar	–8	–36	–	–14
Avskrivningar	–4	–7	–	–2
Utgående balans	–156	–144	–30	–30
Redovisat värde	8	20	–	–
Totalt redovisat värde	123	107	18	9

Avskrivningar redovisas i administrationskostnader och mediakostnader.

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

Not 15 • Andelar i intressebolag

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

Ackumulerade anskaffningsvärden, Mkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2018	2017	2018	2017
Ingående balans	4 699	3 362	1 240	787
Övergångseffekt IFRS 9 Collector AB	–76	–	–	–
Förvärv av intressebolag ¹⁾	451	330	434	330
Intressebolag som omklassificerats till att vara dotterbolag ²⁾	–5	–120	–	–
Utdelning från intressebolag	–24	–13	–	–
Andel i intressebolagens resultat efter skatt	881	1 010	–	–
Förändring av intressebolags eget kapital (ägartillskott)	293	130	207	123
Utgående balans	6 219	4 699	1 880	1 240

Ägarandel av intressebolagens rapport över totalresultat

Koncernen, Mkr	2018	2017
Hyresintäkter	662	482
Fastighetskostnader	–147	–104
Driftsöverskott	515	378
Värdeförändringar fastigheter, orealiserade	408	655
Värdeförändringar fastigheter, realiserade	1	17
Förvaltnings- och administrationskostnader	–52	–35
Övriga rörelseintäkter ³⁾	339	337
Rörelseresultat	1 211	1 353
Räntenetto	–144	–97
Värdeförändringar derivat, realiserade	–2	1
Resultat före skatt	1 065	1 257

Skatt	–184	–247
Årets resultat	881	1 010
Förvaltningsresultat före skatt	658	583

Sammandrag av ägarandel av intressebolagens rapport över finansiell ställning

Koncernen, Mkr	2018	2017
Tillgångar	16 344	12 450
Eget kapital	6 219	4 699
Skulder	10 125	7 751

1) Årets förvärv av intressebolag avser framförallt andelar i Sinoma Fastighets AB.

2) Posten avser under 2018 Brahestad AB, under 2017 avser posten Murbruket Holding Fastighets AB.

3) Merparten avser Collector AB. Varav förvaltningsresultat från Collector uppgår till 318 Mkr (294).

Not 15 • Fortsättning

Koncernens innehav av andelar i intressebolag 2018

Bolag	Organisationsnummer	Säte	Antal aktier	Andel, %	Kapitalandelens värde i koncernen,	Redovisat värde hos moderbolaget, Mkr
					Mkr	Mkr
Collector AB ¹⁾	556560-0797	Göteborg	45 250 590	44	1 756	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 ²⁾	556840-3918	Skåne	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 ³⁾	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

1) Balders marknadsvärde av Collector AB (publ) per 31 december 2018 uppgår till 2 240 Mkr (3 677).

2) Balders marknadsvärde av Brinova Fastigheter AB (publ) per 31 december 2018 uppgår till 319 Mkr (220). Balder har bedömt att inget nedskrivningsbehov föreligger.

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

Koncernens innehav av andelar i intressebolag 2017

Bolag	Organisationsnummer	Säte	Antal aktier	Andel, %	Kapitalandelens värde i koncernen,	Redovisat värde hos moderbolaget, Mkr
					Mkr	Mkr
Collector AB	556560-0797	Göteborg	45 250 590	44	1 581	744
Tulia AB	556712-9811	Göteborg	50 000	50	564	–
Fastighets AB Centur	556813-6369	Stockholm	5 000	50	539	4
Mötesplatsen Alingsås Intressenter AB	556859-0417	Alingsås	32 000	32	6	15
Fixfabriken Holding AB	556949-3702	Göteborg	50 000	50	3	–
Chirp AB	556915-7331	Stockholm	17 000	34	6	–
Balder Skåne AB	556699-9230	Göteborg	500	50	88	–
Första Långgatan Fastigheter i GBG HB	916851-7259	Göteborg	–	50	317	–
Tornet Bostadsproduktion AB	556796-2682	Stockholm	1 550 000	31	164	–
Brinova Fastigheter AB	556840-3918	Skåne	18 420 302	25	308	–
Fastighets AB Tornet	559008-2912	Göteborg	500	50	3	–
Trenum AB	556978-8291	Göteborg	500	50	434	75
Norra Backaplan Bostads AB	556743-0276	Göteborg	33 333	33	158	–
Sjaelsö Management ApS	35394923	Köpenhamn	392	49	62	–
Brahestad AB	556984-8228	Malmö	250	50	22	–
SHH Bostad AB	559007-1824	Stockholm	808 088	20	100	100
Serena Properties AB	559023-2707	Stockholm	2 799 998	56	252	230
Rosengård Fastighets AB	559085-4708	Malmö	25 000	25	90	73
Summa					4 699	1 240

Not 16 • Andra långfristiga fordringar

Mkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2018	2017	2018	2017
Forordringar på koncernens intressebolag	1 058	759	903	756
Övriga långfristiga fordringar	235	190	1	42
Summa	1 293	949	904	798

Not 17 • Exploateringsfastigheter

Mkr	Koncernen	
	2018	2017
Redovisat värde vid årets början	–	–
Omklassificering från förvaltningsfastigheter	1 598	–
Bokfört värde exploateringsfastigheter	1 598	–

Per den 31 december 2018 har exploateringsfastigheter om 1 598 Mkr (–) särskilt från förvaltningsfastigheter och omklassificerats till egen rad i koncernbalansräkningen.

En exploateringsfastighet är en fastighet som innehas för förädling med avsikt att avyttras. Redovisning av dessa fastigheter sker löpande till anskaffningsvärde på raden "Explo-

ateringsfastigheter" bland omsättnings-tillgångar i balansräkningen. Resultatet redovisas när fastigheten färdigställts, sålts och lämnats över till köparen.

Balder har per den 31 december exploateringsprojekt uppgående till 1,6 Mdkr. Projekt med pågående byggnation ingår med 0,5 Mdkr och projekt där byggnation ej har påbörjats

uppgår till 1,1 Mdkr. Byggnationerna som pågår har en beräknad total investering om ca 1,7 Mdkr, vilket innebär att 1,2 Mdkr återstår att investera. Merparten av de pågående byggnationerna avser bostadsrättsprojekt och omfattar i huvudsak ca 600 bostadsrättslägenheter i Sverige.

Not 18 • Kundfordringar

Kundfordringar redovisas och värderas till det belopp som förväntas inflyta med avdrag för kreditförlustreserven. Resultatet för 2018 har påverkats med 8 Mkr (–15) avseende konstaterade och befarade kundförluster. Kundfordringarna är kortfristiga till sin natur vilket gör att de redovisas som omsättningstillgångar och motsvarar verkligt värde.

Åldersfördelning kundfordringar			Kreditförlustreserv		
Koncernen, Mkr	2018	2017	Koncernen, Mkr	2018	2017
–30 dagar	169	119	Ingående balans	–46	–37
31–60 dagar	12	37	Omräkning till följd av IFRS 9	–16	–
61–90 dagar	1	3	Årets konstaterade kundförluster	20	6
91 dagar–	34	46	Årets förändring kreditförlustreserv	8	–15
Summa	217	205	Utgående balans	–34	–46
Kreditförlustreserv	–34	–46			
Kundfordringar netto	183	158			

Not 19 • Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Mkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2018	2017	2018	2017
Försäkringar	3	3	–	0
Ränteintäkter	2	2	–	1
Räntekostnader	113	135	113	135
Hysesintäkter	63	44	–	–
Fastighetskostnader	97	21	–	–
Övriga finansiella intäkter	30	21	30	21
Övriga poster	15	16	12	4
Summa	324	241	155	160

Not 20 • Finansiella placeringar

Mkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2018	2017	2018	2017
<i>Värdepapper</i>				
Aktier och obligationer	770	305	770	197
Summa	770	305	770	197

Finansiella placeringar värderas till verkligt värde via resultaträkningen.

Not 21 • Eget kapital

Aktiekapital	Reserver	Utdelning
Per den 31 december 2018 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.	Posten avser kassaflödessäkringar efter skatt. Kassaflödessäkringarna avser framförallt räntesäkringar.	Styrelsen föreslår årsstämman att ingen (–) aktieutdelning lämnas för verksamhetsåret 2018.
Balanserade vinstmedel inklusive årets resultat	Balanserade vinstmedel inklusive årets resultat	Vinstdisposition
I balanserade vinstmedel inklusive årets resultat ingår intjänade vinstmedel i moderbolaget och dess dotterbolag. I denna post ingår även tidigare avsättning till reservfond.	I balanserade vinstmedel inklusive årets resultat ingår intjänade vinstmedel i moderbolaget och dess dotterbolag. I denna post ingår även tidigare avsättning till reservfond.	Styrelsen har föreslagit att till stämmans förfogande stående vinstmedel om 11 047 452 521 kr skall disponeras enligt följande; att i ny räkning överföra 11 047 452 521 kr.

Övrigt tillskjutet kapital

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

Omräkningsdifferenser

Avser valutaomräkningsdifferenser som uppstår till följd av omräkning av utlandsverksamhet.

Aktiekapitalets utveckling

Dag	Månad	År	Händelse	Förändring antal aktier	Totalt antal aktier	Totalt antal utestående aktier	Kvotvärde per aktie, kr	Förändring aktiekapital, kr	Totalt aktiekapital, kr
27	juni	2005	Starttidpunkt		75 386 104	75 386 104	1,00		75 386 104
18	augusti	2005	Apportemission	2 000 002	77 386 106	77 386 106	1,00	2 000 002	77 386 106
18	augusti	2005	Nedsättning av aktiekapitalet genom minskning av nominellt belopp	–	77 386 106	77 386 106	0,01	–76 612 245	773 861
18	augusti	2005	Apportemission	1 287 731 380	1 365 117 486	1 365 117 486	0,01	12 877 314	13 651 175
18	augusti	2005	Kvittningsemission	18 846 514	1 383 964 000	1 383 964 000	0,01	188 465	13 839 640
18	augusti	2005	Sammanläggning av nominellt belopp till 1 krona	–1 370 124 360	13 839 640	13 839 640	1,00	–	13 839 640
27	januari	2006	Apportemission	1 000 000	14 839 640	14 839 640	1,00	1 000 000	14 839 640
9	oktober	2006	Apportemission	1 380 000	16 219 640	16 219 640	1,00	1 380 000	16 219 640
		2008	Återköp egna aktier	–476 600	16 219 640	15 743 040	1,00	–	16 219 640
28	augusti	2009	Apportemission	9 171 502	25 391 142	24 914 542	1,00	9 171 502	25 391 142
4	juni	2010	Fondemission	76 173 426	101 564 568	99 658 168	1,00	–	101 564 568
1	februari	2011	Nyemission	6 700 000	108 264 568	106 358 168	1,00	6 700 000	108 264 568
20	maj	2011	Fondemission	54 132 284	162 396 852	159 537 252	1,00	–	162 396 852
16	juni	2011	Riktad nyemission preferensaktie	4 000 000	166 396 852	163 537 252	1,00	4 000 000	166 396 852
31	januari	2012	Kvittningsemission preferensaktie	1 000 000	167 396 852	164 537 252	1,00	1 000 000	167 396 852
11	oktober	2012	Kvittningsemission preferensaktie	1 000 000	168 396 852	165 537 252	1,00	1 000 000	168 396 852
24	maj	2013	Riktad nyemission preferensaktie	500 000	168 896 852	166 037 252	1,00	500 000	168 896 852
22	oktober	2013	Riktad nyemission preferensaktie	3 500 000	172 396 852	169 537 252	1,00	3 500 000	172 396 852
19	mars	2014	Avyttring återköpta aktier	2 859 600	172 396 852	172 396 852	1,00	–	172 396 852
18	december	2015	Riktad nyemission stamaktie	10 000 000	182 396 852	182 396 852	1,00	10 000 000	182 396 852
23	september	2016	Riktad nyemission stamaktie	3 000 633	185 397 485	185 397 485	1,00	3 000 633	185 397 485
16	december	2016	Kvittningsemission	4 602 515	190 000 000	190 000 000	1,00	4 602 515	190 000 000
12	oktober	2017	Inlösen av preferenskapital	–10 000 000	180 000 000	180 000 000	1,00	–10 000 000	180 000 000
31	december	2018			180 000 000	180 000 000	1,00		180 000 000

Not 22 • 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. Finanspolicyn anger riktlinjer och regler för hur finansverksamheten skall bedrivas samt fastställer ansvarsfördelning och administrativa regler. Avsteg från koncernens finanspolicy kräver styrelsens godkännande. Ansvaret för koncernens finansiella transaktioner och risker hanteras centralt av moderbolagets finansavdelning. Den finansiella riskhanteringen sker på portföljnivå. Finansiella transaktioner skall genomföras utifrån en bedömning av koncernens samlade behov av likviditet, finansiering och ränterisk. Det finansiella målet avseende soliditet har justerats inför 2019. Soliditeten ska över tid inte understiga 40 %. En justering från tidigare mål på 35 %.

Mål i finanspolicyn:

- 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 covenanter. Per årsskiftet hade Balder finansieringsåtaganden om räntetäckningsgrad om 1,8 ggr, säkerställda skulder/totala tillgångar om 45 % och belåningsgrad om 65 %. Samtliga covenanter var uppfyllda per årsskiftet. Sato har också covenanter i sina låneavtal och de är belåningsgrad om 70 %, räntetäckningsgrad om 1,8 ggr och andel av tillgångarna som ska vara icke säkerställda om minst 42,5 %. Per årsskiftet var andelen icke säkerställda tillgångar i Sato 74,1 %, belåningsgraden 50,5 % och räntetäckningsgraden 4,4 ggr.

Löptidsanalys finansiella skulder

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

Löptidsanalys finansiella skulder

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

Koncernen 2017-12-31

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

Moderbolaget 2018-12-31

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

Moderbolaget 2017-12-31

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

1) Avser räntekostnader under perioden 0-10 år.

Känslighetsanalys

Faktor	Förändring	Resultat-effekt före skatt, Mkr
Hyesintäkter	+/– 1 %	+/– 70
Ekonomisk uthyrningsgrad	+/– 1 procentenhet	+/– 73
Räntenivå för räntebärande skulder	+ 1 procentenhet	– 287
Fastighetskostnader	+/– 1 %	–/+ 19
Värdeförändringar fastigheter	+/– 5 %	+/– 5 827

Finansiella mål	Mål	Utfall	
		2018	2017
Soliditet, %	lägst 40,0	37,3	36,7
Belåningsgrad,%	högst 50,0	49,9	50,9
Räntetäckningsgrad, ggr	lägst 2,0	4,6	4,3

Nyckeltal inklusive noterade intressebolag till marknadsvärde

Förfallostruktur räntederivat ¹⁾

År	Nominellt belopp, Mkr	Ränta, %
2019	1 201	1,10
2020	1 060	1,93
2021	2 705	2,25
2022	649	2,01
2023	1 062	1,43
2024	650	1,30
2025	2 682	1,17
2026	1 154	2,48
2027	2 158	0,97
2037	1 500	2,00
Totalt	14 822	1,63

1) Avser räntederivat där Balder betalar fast ränta.

Not 22 · Fortsättning

Kapitalrisk

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

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 1 678 Mkr (1 935). 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 8 470 Mkr (5 940) varav 8 470 (5 940) 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 räntexponering är centraliserad, vilket innebär att den centrala finansfunktionen ansvarar för att identifiera och hantera denna exponering. Ränterisken skall hanteras med risksäkringsinstrument som ränteswappar, räntetak och räntegolv. Som övergripande nyckeltal används räntetäckningsgrad. Räntetäckningsgraden skall vid varje 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 2019 och 2037. Per årsskiftet var ca 20 % av lånen säkrade med ränteswappar och för 13 % 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 resultaträkning- en. Derivaten värderas utifrån noterade priser på marknaden. Värdeförändringarna uppgick under 2018 till –34 Mkr (144). Per årsskiftet uppgick det verkliga värdet på räntederivaten till –865 Mkr (–827). Det verkliga värdet för finansiella instrument baseras på förmedlade kreditinstituts värderingar. Rimligheten i värderingen har prövats genom att låta annat kreditinstitut värdera liknande instrument på balansdagen, se känslighetsanalysen på föregående sida. Satos räntederivat uppfyller kraven på säkringsredovisning, då löptiden på derivaten är matchade med underliggande finansiering. Det innebär att värdeförändringen av derivaten redovisas i övrigt totalresultat. De räntederivat (ränteswappar) som ingås av Sato har samma kritiska villkor som det säkrade föremålet. Kritiska villkor kan vara referensränta, ränteomsättnings- dagar, betalddagar, förfalldag 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 2018.

Valutarisk

Balder äger fastigheter via dotterbolag i Norge, Danmark, Tyskland, Finland 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 och NOK. Därutöver är koncernen även exponerad mot GBP.

Omräkningsexponering

När dotterbolagens rapporter över finansiell ställning i lokal valuta omräknas till svenska kronor uppstår en omräkningsdifferens, som beror på att innevarande år omräknas till en annan bokslutskurs än föregående år och att totalresultaträkningen omräknas till genom- snittskursen under året medan rapporten över finansiell ställning omräknas till kursen per den 31 december. Omräkningsdifferensen förs till övrigt totalresultat och balanseras i reserver i eget kapital. Omräkningsexponeringen utgörs av den risk som omräkningsdifferensen representerar i form av påverkan på övrigt total- resultat 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 net- totillgångarna i Finland och Danmark. Balder har totalt emitterat 1 850 MEUR på den europeiska obligationsmarknaden vilket bidrar till att minska valutaexponeringen av koncernens nettotill- gångar i EUR och DKK. Per årsskiftet fanns även valutaswappar om 400 MDKK och 152 MEUR, det verkliga värdet på dessa uppgick till –100 Mkr. Tillgångarna och skulderna i EUR och DKK ses sammantaget i och med att kursen för DKK är läst 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 omräk- ningsexponeringen. Dessa säkringar av nettoin-

vesteringar i utlandsverksamheter fungerar på följande sätt. Kursvinster och kursförluster avse- ende 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 nettotillgångar- na. I övrigt totalresultat möter de den omräk- ningsdifferens som framkommer vid konsolide- ringen av de utländska dotterbolagen. I koncernen har redovisade valutakursdifferenser om netto –804 Mkr (–565) avseende skulder i utländsk va- luta omförts till övrigt totalresultat såsom säkring av nettoinvesteringarna i utlandsverksamheter. Det fanns ingen ineffektivitet som ska redovisas från säkringar av nettoinvestering i utlandsverk- samhet. De lån som säkrar nettoinvesteringar i utlandsverksamheter så har 98 % säkrats. Eftersom koncernen använder delar av sitt kassaflöde till att amortera ner på lånen för att förbättra finansnetto, så tenderar omfattningen av denna säkring över tiden att minska. En föränd- ring i det utländska dotterbolagets nettotillgång- ar över tiden kan ha samma effekt.

Prisrisk

Balders intäkter påverkas av fastigheternas uthyrningsgrad, nivån på marknadsmässiga hyror samt kundernas betalningsförmåga. En förändring av hyresnivån med +/- 1 % eller den ekonomiska uthyrningsgraden med +/- 1 procentenhet påverkar resultat före skatt med +/- 70 Mkr respektive +/- 73 Mkr.

Kreditrisk

Kundfordringar

Risken för att koncernens kunder inte uppfyller sina åtaganden, det vill säga att betalning ej erhålls för kundfordringar, utgör en kundkredi- trisk. Koncernens kunder kreditkontrolleras varvid information om kundernas finansiella ställning inhämtas från olika kreditupplysningsföretag. En beräkning av kreditrisken görs i samband med nyuthyrning och lokalanpassning för be- fintlig kund. Bankgaranti, depositioner av förtida hyror eller annan säkerhet krävs för kunder med låg kreditvärdighet eller otillräcklig kredithistorik. I syfte att följa kundernas kreditvärdighetsut- veckling sker en löpande kreditbevakning.

Finansiell verksamhet

Den finansiella verksamheten i Balder medför exponering för kreditrisker. Det är främst mot- partsrisker 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 67 205 Mkr (58 384). Lån är upptagna i svenska kronor, danska kronor, norska kronor, brittiska pund och euro. Vid årets utgång uppgick lånen i danska kronor till 4 240 MDKK, lånen i norska kronor till 467 MNOK, lånen i brit- tiska pund till 50 MGBP och lånen i euro till 3 897 MEUR. Kreditavtalen utgörs främst av bilaterala avtal med nordiska banker samt ett certifikat- program om 6 110 Mkr (5 940). Utestående

Not 22 · Fortsättning

certifikatvolym var per den 31 december 3 872 Mkr (3 348). Netto räntebärande skulder efter avdrag för likvida medel och finansiella placeringar om 1 328 Mkr (1 585) uppgick till 64 079 Mkr (55 075).

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 förfal- ler inom ett år samt ett års avtalad amortering.

I vissa fall kompletteras säkerheten med covenanter. Balder uppfyller alla covenanter vid årsskiftet. Kreditavtalen innehåller sedvanliga uppsägningsvillkor.

Den genomsnittliga kreditbindningstiden på låneavtalen uppgick per den 31 december 2018 till 5,6 år (5,5). Förfallostrukturen för låneavtalen, som framgår av löptidsanalysen, visar när i tiden låneavtalen förfaller till omförhandling eller åter- betalning. Den genomsnittliga effektiva räntan per bokslutsdagen uppgick till 1,7 % (1,8) inklusi- ve effekten av upplupen ränta från Balders rän- tederivat. Den genomsnittliga räntebindnings- tiden vid samma datum uppgick till 3,1 år (4,0). Andelen lån med ränteförfall under kommande treårsperiod uppgick till 61 % (47).

År	Redovisat värde, Mkr		Ränta, %		Andel, %		Verkligt värde, Mkr	
	2018	2017	2018	2017	2018	2017	2018	2017
Inom ett år	29 809	20 909	0,9	0,9	44	36	29 831	20 948
1–2 år	5 513	1 998	2,0	2,9	8	3	5 602	2 038
2–3 år	5 866	4 734	2,5	2,2	9	8	5 973	4 883
3–4 år	5 787	5 871	1,5	2,6	9	10	5 729	6 041
4–5 år	4 648	5 553	3,0	1,5	7	10	4 405	5 579
>5 år	15 583	19 318	2,3	2,5	23	34	15 009	19 268
Summa	67 205	58 384	1,7	1,8	100	100	66 549	58 756

Koncernen, Mkr	Tillgångar och skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde	Tillgångar och skulder värderade till verkligt värde via resultaträkningen	Verkligt värde via övrigt totalresultat	Verkligt värde hierarkin			
				Totalt redovisat värde	Totalt verkligt värde 2018		
	2018	2018	2018	2018	Nivå 1	Nivå 2	Nivå 3
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	–

Koncernen, Mkr	Tillgångar och skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde	Tillgångar och skulder värderade till verkligt värde via resultaträkningen	Verkligt värde via övrigt totalresultat	Verkligt värde hierarkin			
				Totalt redovisat värde	Totalt verkligt värde 2017		
	2017	2017	2017	2017	Nivå 1	Nivå 2	Nivå 3
Andra långfristiga fordringar	933	–	16	949	–	949	–
Kundfordringar	158	–	–	158	–	158	–
Finansiella placeringar	–	305	–	305	305	–	–
Likvida medel	1 281	–	–	1 281	–	1 281	–
Summa fordringar	2 372	305	16	2 693	305	2 389	–
Långfristiga räntebärande skulder	49 453	–	–	49 453	29 966	19 860	–
Övriga långfristiga skulder	241	–	–	241	–	241	–
Derivat ¹⁾	–	412	510	922	–	922	–
Kortfristiga räntebärande skulder	8 930	–	–	8 930	991	7 939	–
Leverantörsskulder	254	–	–	254	–	254	–
Summa skulder	58 879	412	510	59 801	30 957	29 216	–

1) Derivat har nettoredovisats som skuld. I skulden ingår positiva värden i koncernen om 1 Mkr (5).

2) Inga värdeförändringar har redovisats 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.

Not 22 · Fortsättning

Redovisat och verkligt värde på finansiella instrument

	Redovisat värde				Verkligt värde hierarkin		
	Tillgångar och skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde	Tillgångar och skulder värderade till verkligt värde via resultaträkningen	Verkligt värde via övrigt totalresultat	Totalt redovisat värde	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	–

	Redovisat värde				Verkligt värde hierarkin		
	Tillgångar och skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde	Tillgångar och skulder värderade till verkligt värde via resultaträkningen	Verkligt värde via övrigt totalresultat	Totalt redovisat värde	Totalt verkligt värde 2017		
Moderbolaget, Mkr	2017	2017	2017	2017	Nivå 1	Nivå 2	Nivå 3
Andra långfristiga fordringar	798	–	–	798	–	798	–
Fordringar på koncernbolag	36 790	–	–	36 790	–	36 790	–
Finansiella placeringar	–	197	–	197	197	–	–
Likvida medel	955	–	–	955	–	955	–
Summa fordringar	38 543	197	–	38 740	197	38 543	–
Långfristiga skulder till kreditinstitut	24 425	–	–	24 425	22 475	1 949	–
Övriga långfristiga skulder	102	–	–	102	–	102	–
Derivat ¹⁾	–	412	–	412	–	412	–
Skulder till koncernbolag	4 443	–	–	4 443	–	4 443	–
Kortfristiga skulder till kreditinstitut	4 350	–	–	4 350	–	4 350	–
Leverantörsskulder	6	–	–	6	–	6	–
Summa skulder	33 325	412	–	33 737	22 475	11 261	–

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

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 23 · Checkkredit

Mkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2018	2017	2018	2017
Beviljad kreditlimit	350	350	350	350
Utnyttjad del	–	–	–	–
Outnyttjad del	350	350	350	350

Not 24 · Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Mkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2018	2017	2018	2017
Personalkostnader	121	84	17	17
Räntekostnader	488	365	338	209
Förskottsbetalda hyror	1 034	672	–	–
Fastighetskostnader	278	279	–	–
Övriga poster	16	27	6	3
Summa	1 937	1 427	361	229

Not 25 · Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

Ställda säkerheter

Mkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2018	2017	2018	2017
Fastighetsinteckningar	25 646	23 246	–	–
Aktier i koncernbolag	7 854	6 830	–	–
Reverser	–	–	4 398	3 623
Summa	33 500	30 076	4 398	3 623

Eventalförpliktelser

Mkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2018	2017	2018	2017
Borgen för dotterbolag	–	–	13 089	10 112
Borgen för intressebolag	2 080	1 511	2 080	1 511
Övriga garantier	579	276	456	139
Summa	2 659	1 787	15 625	11 762

Not 26 · Kassaflödesanalys

Likvida medel

Mkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2018	2017	2018	2017
Följande delkomponenter ingår i likvida medel:				
Kassa och bank	558	1 281	230	955
Summa enligt balansräkningen	558	1 281	230	955
Summa enligt kassaflödesanalysen	558	1 281	230	955

Betalda räntor och derivatkostnader

Mkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2018	2017	2018	2017
Erhållen ränta	110	114	36	29
Betald ränta	–1 072	–901	–569	–301
Betald derivatkostnad	–137	–174	–137	–164
Summa	–1 099	–961	–670	–436

Koncernintern ränteintäkter och räntekostnader för 2018 samt 2017 är ej likviditetspåverkande.

Avstämning av skulder hänförliga till finansieringsverksamheten

Koncernen, Mkr	2017-12-31	Kassaflöde	Ej kassaflödespåverkande förändringar		2018-12-31
			Valutakurs-differenser	Övriga ej kassaflödes-påverkande poster	
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

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

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

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

Not 27 • Andelar i koncernbolag

Dotterbolag	Organisations-nummer	Säte	Antal andelar	Andel, %	Redovisat värde	
					2018	2017
Balder Storstad AB	556676-4378	Göteborg	100 000	100	2 046	1 046
Balder Mellanstad AB	556514-4291	Göteborg	1 938 000	100	4 120	150
Din Bostad Sverige AB	556541-1898	Göteborg	1 000 000	100	626	626
Egby Vindkraftverk AB	556760-5919	Göteborg	1 000	100	0	0
Balder Danmark A/S	34058016	Köpenhamn	5 000	100	158	158
Balder Fastigheter Norge AS	916755856	Oslo	120	100	319	161
Balder Bilrum Fastighet AB	556730-4059	Göteborg	100 000	100	1 179	1 204
Balder Germany GmbH	194177B	Berlin	23 725	95	1	–
Summa					8 449	3 345

Balderkoncernen äger genom ovan nämnda dotterbolag 100 % i ytterligare 400 bolag (350) i Sverige, Danmark, Norge, Finland och Tyskland, vilka framgår av respektive dotterbolags årsredovisning. För bolag i Sato Oyj, se Sato Oyjs årsredovisning på Sato.fi.

Moderbolaget, Mkr	2018	2017
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Ingående balans	3 345	3 346
Förvärv	1	–1
Lämnade aktieägartillskott	5 103	–
Utgående balans	8 449	3 345

Moderbolaget, Mkr	Fordringar		Skulder	
	2018	2017	2018	2017
Ingående balans	36 790	24 629	4 443	4 440
Förändring utlåning till dotterbolag	1 547	12 161	839	3
Utgående balans	38 337	36 790	5 282	4 443

Fastställd amorteringsplan saknas.

Not 28 • Fordringar på/skulder till koncernbolag				
--------------------------------------------------	--	--	--	--

Balder har efter rapportperiodens utgång förvärvat sin första fastighet i London, 8 Fenchurch Place, i centrala London. Fastigheten har en uthyrningsbar yta om drygt 9 000 kvm och är uthyrd till i huvudsak försäkringsbolag	och konsultföretag med en återstående genomsnittlig löptid om 9 år. Investeringen uppgår till ca 75 miljoner GBP och medför hyresintäkter på 4,4 miljoner GBP per år. Tillträde sker under första kvartalet 2019.	I övrigt finns inga händelser av väsentlig betydelse för Fastighets AB Balders ställning som inträffat efter rapportperiodens utgång.
--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

Not 29 • Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut				
----------------------------------------------------------	--	--	--	--

Närståenderelationer <i>Koncernen</i> 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.	Balder har köpt tjänster från advokatfirman Glimstedt om 2 Mkr (1) där styrelseledamoten Anders Wennergren är partner. Tjänsterna är prissatta på marknadsmässiga villkor.	för sina koncerner av Balder uppgående till 49 Mkr (44). Därutöver köps tjänster från Collector AB (publ). Nettofordringar på intressebolag uppgick per bokslutsdagen till 951 Mkr (658). Såväl de administrativa som finansiella tjänsterna är prissatta på marknadsmässiga villkor.
-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

<i>Moderbolaget</i> Utöver de närståenderelationer som anges för koncernen har moderbolaget bestämmande inflytande över dotterbolag enligt not 27, Andelar i koncernbolag.	<i>Moderbolaget</i> Moderbolaget har utfört fastighetsadministrativa tjänster åt sina dotterbolag uppgående till 218 Mkr (186). Moderbolaget fungerar som internbank. Fordringar på dotterbolag uppgick per bokslutsdagen till 38 337 Mkr (36 790). 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 % (65,2) 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.
-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

Sammanställning över närstående-transaktioner <i>Koncernen</i> Erik Selin Fastigheter AB har köpt fastighetsadministrativa tjänster av Balder för 3 Mkr (2).	<i>Intressebolag</i> Utöver ovanstående närståenderelationer äger Balderkoncernen intressebolag enligt not 15, Andelar i intressebolag. Under verksamhetsåret har intressebolagen köpt förvaltnings- och administrativa tjänster	
---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--

Not 31 • Viktiga uppskattningar och bedömningar

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

Förvaltningsfastigheter
För viktiga antaganden och bedömningar i samband med värdering av förvaltningsfastigheter se not 13, Förvaltningsfastigheter.
Balder redovisar sina fastigheter enligt verkligt värdeметoden vilket innebär att värdeförändringar redovisas i resultaträkningen. Resultatet kan därför påverkas väsentligt.
Balder genomför en intern värdering av fastigheterna vid varje kvartalsrapport. För att kvalitetssäkra Balders interna värderingar låter Balder externvärdera delar av beståndet löpande under året.

Skatt
Balder förfogar över förlustavdrag, vilka enligt gällande skatteregler bedöms kunna utnyttjas mot framtida vinster.
Balder kan dock inte lämna några garantier för att dagens, eller nya skatteregler inte innebär begränsningar i möjligheterna att utnyttja underskottsavdragen.

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

Årsredovisningen och koncernredovisningen har godkänts för utfärdande av styrelsen och VD den 28 mars 2019. Koncernens och moderbolagets resultat- och balansräkning blir föremål för fastställelse på årsstämman den 8 maj 2019. Styrelsen avser att föreslå årsstämman att ingen aktieutdelning (–) lämnas för verksamhetsåret 2018.

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

Not 32 • Uppgifter om moderbolaget

Fastighets AB Balder (publ) är ett svensk-registrerat aktiebolag med säte i Göteborg. Moderbolagets aktier är registrerade på Nasdaq Stockholm, Large Cap. Adressen till huvudkontoret är Box 53121, 411 38 Göteborg. Besöksadressen är Parkgatan 49.

Koncernredovisningen för år 2018 består av moderbolaget och dess dotterbolag, tillsammans benämnda koncernen.

Göteborg den 28 mars 2019				
---------------------------	--	--	--	--

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.

<i>Christina Rogestam</i> <i>Styrelseordförande</i>	<i>Sten Dunér</i> <i>Styrelseledamot</i>	<i>Fredrik Svensson</i> <i>Styrelseledamot</i>	<i>Anders Wennergren</i> <i>Styrelseledamot</i>	<i>Erik Selin</i> <i>Styrelseledamot och VD</i>

		Vår revisionsbesättelse har lämnats den 29 mars 2019 Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB		

	<i>Bengt Kron</i> <i>Auktoriserad revisor</i> <i>Huvudansvarig revisor</i>		<i>Helén Olsson Svärström</i> <i>Auktoriserad revisor</i>	

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 2018. Bolagets årsredovisning och koncernredovisning ingår på sidorna 61–99 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 2018 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 2018 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 revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till moderbolaget och koncernen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav. Detta innefattar att, baserat på vår bästa kunskap och övertygelse, inga förbjudna tjänster som avses i revisorsförordningens (537/2014) artikel 5.1 har tillhandahållits det granskade bolaget eller, i förekommande fall, dess moderföretag eller dess kontrollerade företag inom EU.

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

Vår revisionsansats

Revisionens inriktning och omfattning

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

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

Koncernen är verksam i 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 revisionsteam med rapportering till koncernrevisionsteamet.

Vi har utvärderat enhetsrevisorernas utförda arbete i syfte att fastställa huruvida tillräckliga revisionsbevis inhämtats som grund för vårt uttalande i koncernrevisionsberättelsen.

Revisionen av underkoncernen Sato Oyj har utförts av Deloitte, Finland. Enligt god revisionsssed åligger det koncernrevisor 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 enhetsrevisorin 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 risk bedömning och väsentlighetsbedömning som enhetsrevisorin 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 förvisat 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 räknenskaperna 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.

<i>Särskilt betydelsefullt område</i>	<i>Hur vår revision beaktade det särskilt betydelsefulla området</i>
<p><i>Värdering av förvaltningsfastigheter</i></p> <p>Vi hänvisar till Förvaltningsberättelsen, beskrivning av redovisningsprinciper i not 1. Viktiga uppskattningar och bedömningar i not 31 samt Förvaltningsfastigheter i not 13.</p> <p>Förvaltningsfastigheterna redovisas till verkligt värde om 116 542 Mkr per 2018-12-31 och utgör en väsentlig del av Balderkoncernens balansräkning.</p> <p>Verkligt värde på koncernens fastighetsbestånd baseras på interna beräkningar, huvudsakligen genom att tillämpa avkastningsmetoden. För en del av det finska fastighetsbeståndet används orsprismetoden alternativt värdering till anskaffningsvärde. 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.</p> <p>För att kvalitetssäkra de interna värderingarna har även externa värderingar inhämtats för ca 43 % av fastighetsbeståndets värde.</p> <p>Betydelsen av de uppskattningar och bedömningar som ingår i att fastställa det verkliga värdet, tillsammans med det faktum att endast en mindre procentuell skillnad i de enskilda fastigheternas beräkningsparametrar, såsom bedömning av framtida driftsnetto, uthyrningsgrad och avkastningskrav, kan leda till väsentliga felaktigheter, gör att värderingen av förvaltningsfastigheter är ett särskilt betydelsefullt område i revisionen.</p>	<p>Vi har låtit våra värderingsspecialister gå igenom och bedöma de värderingsmodeller (exkl Satos) som Balder tillämpar och rimligheten i gjorda antaganden.</p> <p>Vår revision har bland annat omfattat följande granskningsåtgärder</p> <ul style="list-style-type: none">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 stickprovs-mässigt jämfört med de interna beräkningarna Gått igenom granskningsansats och externa underlag med de finska revisionsteamet avseende värdering av dotterbolagskoncernen Satos fastighetsbestånd.
	<p>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.</p> <p>Vi har slutligen kontrollerat att de modeller som använts, att de antaganden och känslighetsanalyser som Balder gjort blivit beskrivet på ett riktigt sätt i not 13.</p>
<p><i>Redovisning av fastighetstransaktioner</i></p> <p>Vi hänvisar till Förvaltningsberättelsen, beskrivning av redovisningsprinciper i not 1, Förvaltningsfastigheter i not 13 samt Viktiga uppskattningar och bedömningar i not 31.</p> <p>Under året har det skett ett antal fastighetstransaktioner, förvärv om 3 861 Mkr, som till belopp och avtalsvillkor varit särskilt betydelsefulla att beakta i revisionen.</p>	<p>För varje fastighetstransaktion har vi bedömt att den redovisningsmässiga hanteringen är i enlighet med Balders redovisningsprinciper och IFRS.</p> <p>För alla betydande förvärv och försäljningar har vi inhämtat och gått igenom underliggande avtal och tillträdesvillkor. Vidare har vi granskat att beräkningar så som proformor, tillträdesbalanser och i förekommande fall likvidavräkningar är i enlighet med avtal och att transaktionen redovisats korrekt.</p> <p>Vi har följt upp att fastighetstransaktionerna blivit korrekt redovisade och upplysta om i årsredovisningen.</p>
<p><i>Annan information än årsredovisningen och koncernredovisningen</i></p> <p>Detta dokument innehåller även annan information än årsredovisningen och koncernredovisningen och återfinns på sidorna 1–60 respektive 111–119. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för denna andra information.</p> <p>Vårt uttalande avseende årsredovisningen och koncernredovisningen omfattar inte denna information och vi gör inget uttalande med bestyrkande avseende denna andra information.</p> <p>I samband med vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen är det vårt ansvar att läsa den information som identifieras ovan och överväga om informationen i väsentlig utsträckning är oförenlig med årsredovisningen och koncernredovisningen. Vid denna genomgång beaktar vi även den kunskap vi i övrigt inhämtat under revisionen samt bedömer om informationen i övrigt verkar innehålla väsentliga felaktigheter.</p> <p>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.</p>	
<p><i>Styrelsens och verkställande direktörens ansvar</i></p> <p>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 årsredo-visning och koncernredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på misstag.</p> <p>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.</p>	
<p><i>Revisorns ansvar</i></p> <p>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 revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig</p>	

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 2018 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 ersättningskyldighet mot bolaget
- på något annat sätt handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

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

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

En ytterligare beskrivning av vårt ansvar för revisionen av förvaltningen finns på Revisorsinspektionens webbplats: www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar. Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

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

Göteborg den 29 mars 2019

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Bengt Kron

Auktoriserad revisor

Huvudansvarig revisor

Helén Olsson Svärdröm

Auktoriserad revisor

Styrelsens ordförande har ordet

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

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

till en socialt och miljömässigt hållbar samhällsutveckling.

Balder har fortsatt att stärka sitt sociala engagemang och ansvarstagande. Det har bland annat skett genom en utemiljö-satsning i tio så kallade socioekonomiskt utsatta områden. Där är målsättningen att, tillsammans med hyresgästerna, utföra åtgärder som främjar trygghet, trivsel, gemenskap och hållbarhet. Åtgärder som görs är förbättringar av belysning, lekplatser och planteringar och samlingsplatser med möjlighet att grilla och umgås byggs.

Balder har under året fått förtroendet att vara ledande aktör i flera stora stadsutvecklingsprojekt, som innebär stora och långsiktiga åtaganden. Genom stora investeringar ska bolaget ta till vara på de värden som finns i områdena idag och bidra till en långsiktig och mer attraktiv stadsmiljö med fokus på trygghet och hållbarhet i Väsby Entré, Frölunda Park,

Rissne och Hallonbergen och, naturligtvis, ett stort antal bostäder.

Balders snabba tillväxt ställer ökade krav på bolaget som arbetsgivare. Det handlar om att kunna behålla de kompetenta och erfarna medarbetarna men också att attrahera välutbildade yngre kvinnor och män. Detta är en viktig utmaning för Balders ledning inför framtiden.

Christina Rogestam

Styrelsens ordförande



Bolagsstyrning

Bolagsstyrning i svenska börsbolag regleras av en kombination av skrivna regler och praxis genom vilka ägarna direkt och indirekt styr bolaget. Regelverket har utvecklats genom lagstiftning, rekommendationer, den så kallade Koden och genom självreglering.

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

Koden innebär även att viss information ska hållas tillgänglig på webbplatsen. Svensk kod för bolagsstyrning förvaltas av Kollegiet för Svensk Bolagsstyrning och finns att tillgå på bolagsstyrning.se, där även den svenska modellen för bolagsstyrning beskrivs. Balder tillämpar Koden och den är avsedd att utgöra ett led i självreglering inom svenskt näringsliv.

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.

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 före-skriver den svenska aktiebolagslagen att förslag ska godkännas av en större andel av de på stämman företrädde aktierna och avgivna röster.

Årsstämma 2018

Vid årsstämman den 8 maj 2018 på Radisson BLU Scandinavia Hotel i Göteborg representerades 333 aktieägare, vilka företrädde ca 70 % av det totala antalet röster. Samtliga fem styrelseledamöter samt bolagets revisor var närvarande vid stämman. Årsstämman fastställde räkenskaperna för 2017 och beviljade styrelsen och verkställande direktören ansvarsfrihet för räkenskapsåret 2017.

Följande beslut fattades på årsstämman den 8 maj 2018;

- 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 2019. Christina Rogestam omvaldes till styrelsens ordförande,
- godkännande av de av styrelsen föreslagna riktlinjerna för ersättning till ledande befattningshavare,
- mandat för styrelsen att kunna besluta om nyemission av aktier i serie B motsvarande högst 10 % av befintligt aktiekapital. Nyemissionen ska användas av bolaget som betalning av förvärv av fastigheter eller förvärv av aktier eller andelar i juridisk person som äger fastighet eller för att kapitalisera bolaget inför sådana förvärv eller i övrigt kapitalisera bolaget,
- mandat för styrelsen att kunna besluta om återköp och överlåtelse av bolagets egna aktier i syfte att justera bolagets kapitalstruktur samt för att kunna överlåta egna aktier som likvid eller för finansiering av fastighetsinvesteringar.

Protokoll fört vid årsstämman den 8 maj 2018 finns tillgängligt på bolagets webbplats. Årsstämman 2019 äger rum den 8 maj klockan 16.00 på Elite Park Avenue Hotel, Kungsportsavenyn 36 i Göteborg. Information om årsstämman publiceras på balder.se.

Aktien och ägarna

Balderaktien är noterad på Nasdaq Stockholm Large Cap. Vid årsskiftet uppgick antalet aktieägare till ca 13 000 st. Av totala aktiekapitalet ägdes 26 % 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 2018 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 8–10, Balders aktie och ägare.

Styrelsen

Styrelsen utses av årsstämman och ska enligt bolagsordningen bestå av lägst tre

och högst sju ledamöter. Ledamöterna väljs på årsstämma för tiden intill slutet av den första årsstämman som hålls efter det år då ledamoten utsågs. Styrelsen har under 2018 bestått av fem ledamöter och svarar för bolagets organisation och förvaltning (mer information om bolagets styrelse finns på sidan 109 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. Fler-talet 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 ekonomi-direktör 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. Belö-nings- 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 verk-

- ställtts 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 2018 haft 9 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 2018 kan nämnas förvävsstrategier, kapitalstruktur och finansieringssituation, hållbarhetsarbetet, företagsgemensamma policyer samt arbetsordning för styrelsen.

På de extra styrelsemötena har bland annat beslut tagits kring finansieringsfrågor.

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 valberedningen 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 diskuteras och utvärderades för 2018 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 föreslå principer för ersättning och andra anställningsvillkor för VD och övriga ledande befattningshavare. Utifrån årsstämmans beslut åligger det ersättningsutskottet att besluta om ersättning till VD och övriga befattningshavare. Ersättningsutskottet består av samtliga externa styrelseledamöter och ska sammanträffa minst en gång per år. För ytterligare information se not 4, Anställda och personalkostnader.

Revisionsutskott

Revisionsutskottet ska svara för beredning av styrelsens arbete med att kvalitets-säkra bolagets finansiella rapportering, biträda valberedningen vid framtagandet av förslag till revisor och arvode till dem samt att trygga en kvalificerad oberoende granskning av bolaget. Förutom ovanstående har revisionsutskottet under 2018 arbetat med upphandling och beredning av revisorsval inför årsstämman 2019. I upphandlingsförfarandet har fyra av de ledande revisionsbyråerna deltagit. Efter utvärdering rekommenderade utskottet styrelsen och valberedningen att nominera Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB som bolagets revisor med Bengt Kron som huvudansvarig.

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 2018 har revisionsutskottet, som består av samtliga externa styrelseledamöter, träffat bolagets revisor två gånger samt erhållit revisionsplan för 2018 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

Styrelsens sammansättning, antal möten och närvaro

Namn	Invald	Oberoende ¹⁾	Närvarande möten		
			Styrelse-möten	Revisions-utskott	Ersättnings-utskott
Christina Rogestam	2006	Ja	9/9	2/2	1/1
Erik Selin	2005	Nej	9/9	—	—
Fredrik Svensson	2005	Nej	9/9	2/2	1/1
Sten Dunér	2007	Ja	9/9	2/2	1/1
Anders Wennergren	2009	Ja	9/9	2/2	1/1

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

ett väsentligt intresse som kan strida mot bolagets. Med avtal som avses ovan jämställs rättegång eller annan talan. Det åligger styrelseledamot eller VD att i förekommande fall upplysa om en jävsituation skulle föreligga.

Valberedning

Årsstämman beslutar om tillvägagångssättet för val av styrelse och i förekommande fall revisorer. Årsstämman 2018 beslutade att en valberedning skulle inrättas inför 2019 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 offentligörs senast i samband med kallelsen till årsstämman. Aktieägare ges möjlighet att vända sig till valberedningen med nomineringsförslag.

Årsstämman 2018 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 2019 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.

Val av revisor har diskuterats med revisionsutskottet. Valberedningen har beslutat att följa revisionsutskottets rekommendation att till årsstämman nominera Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB som bolagets revisor, med Bengt Kron som huvudansvarig revisor.

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 110.

Revision

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

Revisorn redovisar sin revisionsplan för året samt synpunkter på bokslut, årsredovisning och förvaltning.

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

Inför årsstämman 2019

Inför årsstämman den 8 maj 2019 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 8 maj 2019 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,
- omval av Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB som bolagets revisor,
- att stämman beslutar att valberedningen ska bestå av en representant för envar av de två största aktieägarna eller ägarkonstellationerna jämte Lars Rasin, som företräder övriga aktieägare. Ordförande i valberedningen ska vara Lars Rasin. Namnen på övriga två ledamöter samt de ägare som de företräder ska offentliggöras senast sex månader före ordinarie årsstämma. Valberedningens mandatperiod sträcker sig fram till dess att ny valberedning utsetts.

Information till aktiemarknaden

Balder lämnar delårsrapporter för verksamheten tre gånger per år; per den 31 mars, per den 30 juni samt per den 30 september. Därutöver redovisar Balder helårsbokslut per den 31 december i sin bokslutskommuniké samt offentliggör årsredovisning i god tid före ordinarie årsstämma. Årsredovisningen för 2018 finns tillgänglig för distribution och på Balders webbplats. Samtliga dokument liksom pressre-

leaser och presentationer i samband med rapporter finns tillgängliga på balder.se.

Intern kontroll avseende den finansiella rapporteringen

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

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

Kontrollmiljö

Basen för den interna kontrollen avseende den finansiella rapporteringen utgörs av kontrollmiljön. En bra kontrollmiljö bygger på tydligt definierade och kommunicerade beslutsvägar och riktlinjer mellan olika nivåer i organisationen, som tillsammans med företagskulturen och gemensamma värderingar bildar förutsättningarna för att styra Balder på ett professionellt sätt. I grunden för Balders interna kontroll ligger den decentraliserade organisationen med 1 185 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 korrigera fel och avvikelser. Aktiviteterna består av godkännande och redovisning av affärstransaktioner, uppföljning av styrelsebeslut och av styrelsen fastställda policyer, generella och applikationsspecifika IT-kontroller, avstämning av externa motparter och resultatuppföljning på olika nivåer i organisationen. Andra aktiviteter är uppföljning av redovisningsprocessen inklusive bokslut och concernredovisning och dess överensstämmelse med tillämpliga regelverk, godkännande av rapporteringsverktyg, redovisnings- och värderingsprinciper samt fullmakts- och behörighetsstrukturer.

Balders regionkontor deltar i den grundläggande kontrollen, uppföljningen samt analysen på respektive region. För att säkerställa kvalitén på regionernas finansiella rapportering sker en utvärdering tillsammans med koncernens controllers.

Uppföljningen på regionnivå tillsammans med de kontroller och analyser som sker på koncernnivå är en viktig del i den interna kontrollen, för att säkerställa att den finansiella rapporteringen i allt väsentligt inte innehåller några felaktigheter.

Information och kommunikation

Balder har fastställt hur information och

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

Uppföljning

En ändamålsenlig process finns för löpande uppföljning och årlig utvärdering av

efterlevnaden av interna policyer, riktlinjer och koder samt av ändamålsenlighet och funktionalitet i etablerade kontrollaktiviteter. Olika metoder används för att värdera och minimera risker samt för att säkerställa att de risker som bolaget blir utsatt för hanteras enligt, för Balder, gällande policyer och regler. Det är koncernens redovisnings- och controllerfunktion som har det löpande ansvaret för att uppföljning och rapportering sker till företagsledningen avseende eventuella brister. Uppföljning sker såväl på fastighetsnivå som på koncernnivå.

Styrelsen utvärderar regelbundet den information som bolagsledningen och revisorerna lämnar. Bolagets revisorer redovisar vid minst ett tillfälle per år revisionsplanen, noteringar från iakttagelser från gransk-

ningen och sin bedömning av den interna kontrollen med avseende på den finansiella rapporteringen.

Behov av internrevision

Balder har en decentraliserad organisation som förvaltar 1 185 fastigheter från regionerna. I moderbolaget bedrivs finansverksamheten och ekonomifunktionen för hela koncernen.

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

Göteborg den 28 mars 2019

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 2018 på sidorna 103–108 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. Upplysningar i enlighet med 6 kap. 6§ andra stycket punkterna 2–6 årsredovisningslagen samt 7 kap. 31 § andra stycket samma lag är förenliga med årsredovisningen och koncernredovisningen samt är i överensstämmelse med årsredovisningslagen.

Göteborg den 29 mars 2019

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Bengt Kron
Auktoriserad revisor
Huvudansvarig revisor

Helén Olsson Svärdröm
Auktoriserad revisor

Styrelse



Christina Rogestam

Född 1943.
Styrelsens ordförande sedan 2006.

Utbildning och erfarenheter

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

Aktieinnehav i Balder

30 000 B-aktier och 3 000 B-aktier via bolag.



Anders Wennergren

Född 1956.
Styrelseledamot sedan 2009.

Utbildning och erfarenheter

Jur. kand. Advokat och partner i Advokatfirman Glimstedt.

Aktieinnehav i Balder

260 000 B-aktier via bolag.



Sten Dunér

Född 1951.
Styrelseledamot sedan 2007.

Utbildning och erfarenheter

Civilekonom. Tidigare VD för Länsförsäkringar AB. Styrelseledamot i Länsförsäkringar Liv. Tidigare styrelseordförande i Länsförsäkringar Bank, Länsförsäkringar Sak och Länsförsäkringar Fondliv. Tidigare styrelseledamot i Svensk Försäkring och Försäkringsbranschens Arbetsgivareorganisation.

Aktieinnehav i Balder

Inget aktieinnehav i Balder.

Balders styrelse

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

Revisor

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



Fredrik Svensson

Född 1961.
Styrelseledamot sedan 2005.

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 samt 13 542 540 B-aktier, samtliga via bolag.



Erik Selin

Född 1967.
Styrelseledamot sedan 2005.

Utbildning och erfarenheter

Gymnasieekonom. VD för Fastighets AB Balder, styrelseordförande i Brinova Fastigheter AB, styrelseledamot och vice ordförande i Collector Bank AB (publ), styrelseledamot i Västsvenska Handelskammaren, Hexatronic Scandinavia AB, Hedin Bil AB och Ernström & Co.

Aktieinnehav i Balder

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

Ledning



Erik Selin

Född 1967.
VD för Fastighets AB Balder.

Utbildning och erfarenheter
Gymnasieekonom. Anställd sedan 2005.

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



Magnus Björndahl

Född 1957.
Ekonomidirektör.

Utbildning och erfarenheter
Civilekonom. Anställd sedan 2008.

Aktieinnehav i Balder
31 000 B-aktier.



Petra Sprangers

Född 1965.
HR chef.

Utbildning och erfarenheter
Gymnasieekonom. Anställd sedan 2007.

Aktieinnehav i Balder
300 B-aktier.



Benny Ivarsson

Född 1955.
Fastighetschef.

Utbildning och erfarenheter
Civilekonom. Anställd sedan 2006.

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



Sharam Rahi

Född 1973.
Vice VD.

Utbildning och erfarenheter
Grundskola. Anställd sedan 2005.

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



Marcus Hansson

Född 1974.
Finanschef.

Utbildning och erfarenheter
Civilekonom. Anställd sedan 2007.

Aktieinnehav i Balder
156 500 B-aktier.

Fastighetsförteckning

Kommun	Fastighetsbeteckning	Adress	Byggår	Fastighetskategori	Tomträtt	Kontor	Uthyrbar yta, kvm						Totalt	Taxeringsvärde, Mkr		
							Handel	Industri/Lager	Utbildning/Vård	Hotell	Bostad	Övrigt				
Region Helsingfors																
Helsingfors	Flera fastigheter			Bostad								1 051 614	1 051 614			
Totalt Helsingfors													1 051 614	1 051 614		
Region Stockholm																
Botkyrka	Freja 2	Balders väg 10	1973	Bostad								7 060	220	7 280	57	
Botkyrka	Freja 3	Balders väg 1	1973	Bostad								7 060	220	7 280	55	
Botkyrka	Hallunda 4:11	Iduns väg 1-16		Övrigt	Ja											
Botkyrka	Hallunda 4:9	Balders väg 1-16		Övrigt	Ja											
Botkyrka	Idun 2	Iduns väg 10	1972	Bostad								7 060	256	7 316	56	
Botkyrka	Idun 3	Iduns väg 1	1972	Bostad					255			7 060		7 315	57	
Huddinge	Björkgården 6	Vårby Allé 32	1973	Bostad								14 531		14 531	119	
Huddinge	Bäckgården 8	Vårby Centrum	1974	Kontor	Ja	2 719	2 550	381					2 238	7 888	56	
Huddinge	Krongården 7	Krongårdsvägen 1	1973	Bostad								41 359		41 359	318	
Huddinge	Vinkeln 7	Geometrivägen	1994	Handel				5 391						5 391	61	
Järfälla	Säby 3:29	Korpralsvägen 10	2008	Bostad		10			372			5 344	8	5 734	90	
Karlskoga	Fordonet 1	Tibastvägen 10	1975	Handel	Ja		1 660							1 660	4	
Lidingö	Fjällräven 1	Karins Allé 3-7, Vesslevägen 3	1963/1999	Bostad					100	4 348		2 561		7 009		
Nacka	Sicklaön 354:1	Ektorpsvägen 2	1979	Kontor		6 058	3 871	1 172	5 726	1 385			320	18 532	69	
Nacka	Sicklaön 363:2	Värmdövägen 84	1986	Hotell		2 392		35		8 365				10 792	74	
Nacka	Älta 9:130	Ältavägen 170	1992	Handel					960				880	1 840	21	
● Norrtälje	Flygspanaren 8	Stockholmsvägen 39	1959	Handel					1 884					1 884	8	
Nynäshamn	Musköten 1	Björn Barkmans väg 1	1968	Bostad		206			65			22 494	1 208	23 973	155	
● Sollentuna	Ritmallen 2	Kung Hans Väg 10	1981	Bostad		298			1 721		7 844		1 148	11 011	43	
Solna	Banken 14	Hotellgatan 11	1965	Hotell		93					11 444			11 537	120	
Solna	Puman 1	Bangatan 21	1972	Hotell		340			145		1 664			2 149	18	
Stockholm	Alptanäs 1	Haukadalsgatan 3	1981	Handel	Ja	2 222	6 713							859	9 794	54
Stockholm	Berget 2	Västmannagatan 13		Projekt											34	
Stockholm	Doggen 1	Vinthusvägen 157	1974	Kontor		1 650								1 650	7	
Stockholm	Doggen 2	Vinthusvägen 159	1984	Kontor	Ja	4 721								4 721	27	
Stockholm	Fiskaren Större 3	Götgatan 21	1929	Bostad		235	993					1 375		2 603	66	
Stockholm	Gladan 3	Sankt Göransgatan 159		Projekt	Ja										81	
Stockholm	Granen 21	Floragatan 13	1972	Kontor		4 304								4 304	165	
Stockholm	Göta Ark 18	Göta Ark 100	1985	Kontor	Ja	17 026	320	876					559	18 781	433	
Stockholm	Havsfrun 26	Artillerigatan 42	1929	Kontor		3 267		252						3 519	92	
Stockholm	Holar 3	Skalholtsgatan 10	1985	Övrigt		6 135		1 072						7 207	69	
Stockholm	Islandet 4	Adolf Fredriks Kyrkogata 13	1908	Kontor		1 845	245	125						2 215	62	
Stockholm	Järnplåten 23	Kungsgatan 37	1937	Kontor		5 226	440	171	148				2 048	8 033	354	
Stockholm	Katthavet 8	Näckströmsgatan 8	1863	Handel							8 022			8 022	212	
Stockholm	Kilaberg 1	Kilabergsvägen	1975	Kontor	Ja	7 893		5 009						12 902	91	
Stockholm	Kungsbacken 8	Drottninggatan 108	1929	Kontor		1 787	563	67					25	2 442	64	
Stockholm	Kvasten 8	Mäster Samuelsgatan 10	1929	Kontor		1 336	614	81					10	2 041	174	
Stockholm	Lindansaren 23	Flaggstång, Holländargatan 22	1929	Kontor		7 103	863	603				293		8 862	213	
Stockholm	Luftspringaren 10	Saltmätargatan 10	1931	Kontor		498		18						516		
Stockholm	Luftspringaren 16	Saltmätargatan 19 A	1929	Kontor		615	372	80				613	794	2 474	43	
Stockholm	Lärfet 2	Brommaplan 407	1941	Bostad	Ja	204	530	143				895		1 772	26	
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	19	
Stockholm	Meteorologen 5	Finn Malmgrens Väg 11	1991	Bostad	Ja		1 090	74				1 235		2 399	38	
Stockholm	Murmästaren 3	Garvargatan 10	1926	Övrigt										16 325		
Stockholm	Murmästaren 7	Hantverkargatan 31	1929	Kontor		2 448	462	89					83	3 082	78	
● Stockholm	Murmästaren 9	Hantverkargatan 21	1929	Bostad		1 414	756	6				2 444		4 620	108	
Stockholm	Prästgårdsängen 3	Götalandsvägen 218	1986	Kontor	Ja	5 385	847	39						6 271	53	
Stockholm	Silket 2	Brommabågen 4	1941	Handel	Ja	174	602	94				555	7	1 432	23	
Stockholm	Singeln 9	Sorterargatan 8	1970	Kontor	Ja	5 139		103						5 242	28	
Stockholm	Skeppshandeln 1	Hammarby Allé 45	2013	Handel		2 143	3 033	210		8 550				13 936	399	
● Stockholm	Skeppshandeln 2			Projekt											29	
Stockholm	Snöflingan 3	Drottningholmsvägen 59	2009	Hotell							22 000			22 000	402	
Stockholm	Spelbomskan 14	Cyldängatan 6, Sandåsgatan 2	1939	Övrigt				147	2 553					2 700		
Stockholm	Spårvagnen 4	Birger Jarlsgatan 57	1995	Kontor		18 897	3 084	962					191	23 134	840	
Stockholm	Tråden 1	Brommaplan 418-420	1941	Handel	Ja	555		41				537		1 133	18	
Stockholm	Varmvattnet 3	Esbogatan 8	1977	Handel	Ja		15 000						18 009	33 009	111	
Stockholm	Vattenkraften 1	Solkraftsvägen 13	1989	Kontor	Ja	6 408	734		3 689				4	10 835	36	
Stockholm	Vilunda 6:48	Hotellvägen 1	1986	Hotell						6 955				6 955	45	

● Förvärv under 2018.

Kommun	Fastighets-beteckning	Adress	Byggår	Fastighets- Tomt- rätt	Uthyrbar yta, kvm							Totalt	Taxerings- värde, Mkr		
					Kontor	Handel	Industri/ Lager	Utbilning/ Vård	Hotell	Bostad	Övrigt				
forts. Region Stockholm															
Stockholm	Årståäng 4 & 6	Fredsbergsgatan 24	1966/2001	Kontor	Ja	27 922	815	5 417				19	34 173	439	
● Sundbyberg	Bivacken 2	Kavallerivägen 24	1990	Övrigt		4 017	499	95	70			2	4 683	37	
● Sundbyberg	Bollspelaren 1	Lötsjövägen 10	1993	Övrigt				4 028	5 621				9 649		
● Sundbyberg	Kartan 1	Lötsjövägen 2	1971	Övrigt		14 735		96		2 414	1 960	39	19 250		
● Sundbyberg	Kasernen 1	Kasernvägen 1	1940	Övrigt					1 546			2	1 548		
● Sundbyberg	Kasernen 2	Kasernvägen 5	1940	Övrigt					1 594				1 594		
● 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	28	
● Sundbyberg	Maden 4	Madenvägen 7	1988	Handel	Ja	4 314	6 357					466	11 137	88	
● Sundbyberg	Terränglöparen 11	Hallonbergsplan 1	1984	Kontor		7 355	5 628	2 994	3 829			4 867	24 673	157	
	Södertälje	Grävmaskinen 23	1973	Handel			2 391						2 391	7	
	Södertälje	Yxan 8	1975	Hotell						14 115			14 115	86	
	Uppsala	Berthåga 53:1	2007	Bostad							3 814		3 814	53	
	Uppsala	Danmarks-Säby 11:1	2012	Handel			20 727					712	21 439	169	
	Uppsala	Dragarbrunn 16:4	1962	Hotell			680	51		5 275			6 006	84	
	Uppsala	Kvarngärdet 3:2	1983	Hotell						7 518			7 518	50	
● Uppsala	Årsta 68:1	Fyrislundsgatan 75	1976	Handel			7 558						7 558	53	
	Uppsala	Årsta 94:1	1988	Bostad							5 274	39	5 313	73	
	Uppsala	Årsta 95:1	2005	Bostad						4 117	8		4 125	52	
	Örebro	Stjärnregnet 1	1979	Handel			4 341						4 341	30	
Totallt Stockholm						186 098	105 079	30 394	48 916	105 551	140 263	34 367	650 668	7 361	
Region Göteborg															
Ale	Nödinge 38:14	Ale Torg 10	2007	Handel		3 920	10 032	30					13 982	111	
Ale	Surte 1:245	Göteborgsvägen 64 B	1967	Bostad		215	337				1 216	90	1 858	13	
Ale	Surte 1:293	Göteborgsvägen 93 A	1946	Bostad					424		356		780	5	
Ale	Surte 1:294	Brattåsstigen 6	1992	Bostad					455		330		785		
Ale	Surte 4:119	Göteborgsvägen 64	1987	Handel		808	1 440	277			457	114	3 096	18	
Alingsås	Bagaren 14	Hantverksgatan 2	1991	Bostad							556		556	6	
Alingsås	Bagaren 2	Hantverksgatan 4	1992	Bostad							424	9	433	4	
Alingsås	Björkhagen 1	Björkhagegatan 2 A	2008	Bostad						3 212			3 212	50	
Alingsås	Bolltorp 4:13	Bolltorp	2003	Bostad						14 166			14 166	200	
Alingsås	Dryckeshornet 1	Bankgatan 1	1911	Hotell			219				5 362		5 581	34	
Alingsås	Smedjan 3	Malmgatan 6A	1953	Handel			3 207				15		3 222	7	
Borås	Plutonen 1	Pickejövägen 2	2011	Handel		40	12 318				762		13 120	63	
Borås	Vattnet 4	Elementgatan 8	2018	Handel			6 660						6 660	3	
Borås	Vindtyget 6	Ödegårdsgatan 2A	2012	Handel			3 350						3 350	19	
Göteborg	Askim 243:20	Askims torg	1972	Kontor		1 803	638	553	1 385				4 379	29	
Göteborg	Backa 169:2	Södra Deltavägen 3B	1994	Handel			3 615						3 615	46	
Göteborg	Backa 169:3	Södra Deltavägen 3 A	2006	Handel			1 975						1 975	43	
Göteborg	Backa 171:3	Backavägen 1	1955	Handel			4 353						4 353	59	
● Göteborg	Backa 171:4	Backavägen 3	1990	Kontor		4 861	2 913	8					7 782	115	
Göteborg	Backa 21:14	Exportgatan 47 B	1989	Övrigt		608		1 784				108	2 500	11	
Göteborg	Bagaregården 5:8	Kungälvsgatan 6 A	1929	Bostad							584		584	11	
Göteborg	Bagaregården 5:9	Kungälvsgatan 6 A	1929	Bostad							581		581	11	
Göteborg	Bergsjön 34:1	Atmosfärgatan 1	1970	Bostad		115		281			22 271		22 667	141	
Göteborg	Bergsjön 9:6	Kosmosgatan 1	1967	Bostad		77	162	399			41 610	3 537	45 785	275	
Göteborg	Biskopsgården 7:1	Långströmsgatan 26	1967	Bostad	Ja			388			15 278		15 666	106	
Göteborg	Biskopsgården 7:2	Långströmsgatan 14 C	1967	Bostad	Ja	1 130		215			13 744		15 089	95	
Göteborg	Biskopsgården 7:3	Långströmsgatan 10 A	1968	Bostad	Ja			278			13 736		14 014	94	
Göteborg	Biskopsgården 830:842	Långströmsgatan 2-52	1967	Övrigt	Ja										
Göteborg	Biskopsgården 830:843	Långströmsgatan 2-52	1967	Övrigt	Ja										
Göteborg	Brämaregården 72:4	Hisingsgatan 28	1959	Kontor	Ja	2 495	889	42					20	3 446	27
Göteborg	Bur 134:1	Oxholmogatan 28	1989	Bostad									302	302	
Göteborg	Bö 93:2	Sofierogatan 1	1940	Kontor		8 304		472					316	9 092	81
Göteborg	Gamlestaden 25:11	Marieholmogatan 4	1990	Kontor	Ja	2 988	681	178					70	3 917	26
Göteborg	Gamlestaden 26:13	Vassgatan 3	1988	Kontor	Ja	3 803		6 363					4 016	14 182	32
Göteborg	Gullbergsvass 11:2	Gullbergs Strandgata 40	1977	Övrigt	Ja			5 865					5 865	24	
Göteborg	Gårda 15:1	Fabriksgatan 7	1929	Kontor		7 200	207	487					7 894	148	
Göteborg	Gårda 15:1 (15:12)	Drakegatan 2	1937	Bostad		1 583	87				6 717		8 387	198	
Göteborg	Göteborg Tuve 116:6	Grimbodalen 6	2008	Handel			3 213						3 213	17	
Göteborg	Heden 24:11	Engelbrektsgratan 73	1964	Hotell	Ja					17 875			17 875	254	
Göteborg	Heden 47:3	Parkgatan 49	2015	Kontor		5 788	472	50				1 231	7 541	240	
Göteborg	Högsbo 1:1	J A Wetttergrens gata 7	1967	Kontor		10 997		3 974					84	15 055	60
Göteborg	Högsbo 11:10	Gustaf Hasselblads gata 8	1982	Kontor		4 050							4 050	18	
Göteborg	Högsbo 23:4	Vicof Werners Gata 1	2006	Handel			33 159						33 159	387	
Göteborg	Högsbo 36:2	Norra Långebergsgatan 2	1974	Handel			5 597						456	6 053	41
Göteborg	Högsbo 36:8	Hulda Mellgrens gata 11	1992	Handel		2 448							2 448	27	
Göteborg	Högsbo 38:17	Sisjö Kullegata 5	1986	Kontor		1 680						26	1 706	13	
Göteborg	Högsbo 38:20	Sisjö Kullegata 6	1989	Kontor		2 010		780					2 790	15	

Kommun	Fastighets-beteckning	Adress	Byggår	Fastighets- Tomt- rätt	Uthyrbar yta, kvm							Totalt	Taxerings- värde, Mkr		
					Kontor	Handel	Industri/ Lager	Utbilning/ Vård	Hotell	Bostad	Övrigt				
forts. Region Göteborg															
Göteborg	Högsbo 38:8	Sisjö Kullegata 8	1990	Kontor		4 527		2 190					13	6 730	53
Göteborg	Inom Vallgraven 1:13	Drottninggatan 62	1986	Hotell									26 656	345	
Göteborg	Inom Vallgraven 14:1	Södra Hamngatan 2	1907	Handel			2 637						2 190	4 827	95
Göteborg	Inom Vallgraven 15:3	Drottninggatan 30	1980	Kontor		3 847	379	169						4 395	109
Göteborg	Inom Vallgraven 16:21	Drottninggatan 10	1882	Handel		2 370	352	86				200		3 008	73
● Göteborg	Inom Vallgraven 19:4	Drottninggatan 31	1929	Kontor		852	183							1 035	25
Göteborg	Inom Vallgraven 19:6	Drottninggatan 35	1929	Kontor		525	510							1 035	22
Göteborg	Inom Vallgraven 2:2	Drottninggatan 69	1853	Kontor		1 038	254							1 292	31
Göteborg	Inom Vallgraven 22:6	Kungsgatan 41	1869	Kontor		405	468							873	37
Göteborg	Inom Vallgraven 33:7	Magasinsgatan 26	1929	Kontor		2 189	897					258		3 731	60
Göteborg	Inom Vallgraven 36:4	Kaserntorget 11 A	1912	Kontor		2 447		10	9 494				4 859	16 810	
Göteborg	Inom Vallgraven 4:2	Lilla Kungsgatan 1	1929	Kontor		2 068	630	62					1 001	3 761	70
Göteborg	Inom Vallgraven 4:4	Lilla Kungsgatan 3	1929	Kontor		5 819								5 819	89
Göteborg	Inom Vallgraven 54:10	Lilla Torget 3	1929	Kontor		700	175							875	16
Göteborg	Inom Vallgraven 54:9	Lilla Torget 4	1929	Kontor		802		8						810	18
Göteborg	Inom Vallgraven 58:6	Kungsgatan 34	1989	Kontor		2 816	328	10					1 374	4 528	114
Göteborg	Inom Vallgraven 8:1	Kyrkogatan 29-31	1850	Handel		1 526	1 668						10	3 204	120
Göteborg	Inom Vallgraven 8:19	Kungsgatan 56	1962	Kontor		712	409							1 121	59
Göteborg	Inom Vallgraven 8:20	Kyrkogatan 33	1940	Handel			803							803	28
Göteborg	Järnbrott 145:6	Svängrumsgatan 45	1963	Bostad								3 899	13	3 912	42
Göteborg	Kobbegården 6:725	Datavägen 12 A	1988	Kontor		3 268								3 268	27
Göteborg	Kvillebäcken 16:10	Färgfabriksgatan 7	1965	Övrigt		100	1 87								

Kommun	Fastighets-beteckning	Adress	Byggår	Fastighets- Tomt-rätt	Uthyrbar yta, kvm							Totalt	Taxerings-värde, Mkr	
					Kontor	Handel	Industri/ Lager	Utbildning/ Vård	Hotell	Bostad	Övrigt			
forts. Region Göteborg														
Mariestad	Enen 23	Viktoriagatan 16	1985	Handel		3 889					1 952	5 841	35	
Mariestad	Furan 11	Stockholmsvägen 23	1962	Bostad	121						1 620	637	2 378	35
Mariestad	Furan 12	Stockholmsvägen 25	1962	Bostad							4 254		4 260	
Mariestad	Fårtickan 1	Bergsgatan 20	1968	Bostad							4 632		4 632	24
Mariestad	Granen 8	Viktoriagatan 17		Övrigt										0
Mariestad	Hunden 3	Nya Torget 1	1965	Handel		2 187	260				158	1 251	3 856	13
Mariestad	Murklan 1	Bergsgatan 18	1968	Bostad							12 557		12 557	70
Mariestad	Staren 8	Nygatan 14	1966	Handel	355	1 621					65	21	2 062	7
Mölnådal	Bastuban 1	Bäckstengatan 5		Projekt										242
Mölnådal	Gaslyktan 2	Argongatan 20	1981	Handel		3 483								29
Mölnådal	Leoparden 2	Göteborgsvägen 129	1923	Handel	1 476	20 669						495	22 640	121
Mölnådal	Pianot 5	Bäckstengatan 13	2009	Handel	2 390								2 390	16
Mölnådal	Presenten 1	Flöjelbergsgatan 24	2001	Handel	774	12 726							13 577	84
Mölnådal	Presenten 2	Flöjelbergsgatan 22	1978	Handel		2 250							2 250	12
Mölnådal	Stockrosen 10	Norra Ågatan 26 C	1973	Kontor	1 648								1 736	11
Mölnådal	Stockrosen 3	Norra Ågatan 38	1964	Kontor	604	408	4 819						6 021	6
Mölnådal	Stockrosen 6	Norra Ågatan 34	1948	Kontor	551	1 212	252						2 015	12
Skövde	Dagslåndan 10	Barkvägen 10 A	1972	Bostad	222						22 212		22 434	71
Skövde	Ekoxen 10	Barkvägen 32	1974	Bostad	2 478	180					22 158	5 815	30 631	120
Skövde	Mellomkvarn 1	Mellomkvarnsvägen 2	1972	Handel		10 959							10 959	32
Skövde	Smeden 5	Petter Heléns Gata 2	1976	Kontor	Ja	2 574							2 574	14
Skövde	Storängen 13	Kåsatörpsvägen 5	1992	Kontor	2 205		70						2 275	12
Trollhättan	Fullriggaren 1	Sandviksvägen 2	1990	Handel		2 200							2 200	9
Trollhättan	Hoppet 1	Drottningg 13, Staveredsg 19	1992	Bostad	295						2 341	265	2 901	26
Trollhättan	Plogen 1	Lantmannavägen	1969	Bostad	Ja	32	316				11 156		11 504	50
Trollhättan	Plogen 2	Lantmannavägen	1967	Bostad	Ja						10 387	168	10 555	37
Trollhättan	Propellern 7	Saabvägen 1	1992	Kontor	4 759								4 768	18
Trollhättan	Sjöfrun 5	Magasinsg 4A-4B, Storgatan 35	1936	Bostad		193					1 367	161	1 721	14
Trollhättan	Strandpiparen 12	Slättbergsvägen 22	1952	Bostad			14				640	110	764	8
Trollhättan	Svan 7	Storgatan 47	1989	Hotell				11 632					11 632	45
Trollhättan	Venus 9	Föreningsg 10A-10C, Österlångg 44-46	1989	Bostad	1 250	475					1 594		3 319	25
Uddevalla	Bagge 7	Kungsgatan 10	1968	Handel	1 050	1 569	103						2 722	22
Uddevalla	Frölandsgårdet 2	Brunegårdsvägen 5	1989	Handel		5 516							5 516	1
Uddevalla	Kålgården 51	Kyrkogårdsgatan 1, 3, 5	1930	Hotell	1 189	590	500	294	6 500				9 083	45
Uddevalla	Sälghugget 1	Lilbräckegatan	1972	Bostad	Ja	243	239	206			14 420		15 108	113
Varberg	Kardanen 4	Kardanvägen 6A	1991	Handel		3 847							3 847	11
Totalt Göteborg					153 446	251 896	33 825	19 580	100 833	316 274	51 107	926 961	8 293	

Region Öresund														
Kommun	Fastighets-beteckning	Adress	Byggår	Fastighets- Tomt-rätt	Kontor	Handel	Industri/ Lager	Utbildning/ Vård	Hotell	Bostad	Övrigt	Totalt	Taxerings-värde, Mkr	
Gislaved	Anderstorp 8:16	Ågatan 35	1970	Handel		1 400					100	1 500	3	
Halmstad	Eketånga 24:20	Olofsdalsvägen 33	1973	Handel		5 836						5 836	7	
Halmstad	Eketånga 24:47	Olofsdalsvägen 37	2012	Handel		3 220						3 220	21	
Halmstad	Stenalyckan 2	Orkangatan 1	1992	Handel		3 750						3 750	15	
Helsingborg	Amerika Södra 28	Bryggaregatan 7	1950	Bostad	561	501	20			5 094	1 363	7 539	82	
Helsingborg	Huggjärnet 10	Garnisonsgatan 5	1971	Handel		11 110						11 110	30	
Helsingborg	Skalbaggen 15	Gustav Adolfs Gata 13	1939	Bostad						762	19	781	7	
Helsingborg	Skalbaggen 16	Gasverksgatan 32 A	1935	Bostad		195				2 155	65	2 415	21	
Helsingborg	Skalbaggen 17	Gasverksgatan 34	1935	Bostad		83				712	32	827	7	
Helsingborg	Skalbaggen 18	Gasverksgatan 36	1933	Bostad		34				818	66	918	8	
Helsingborg	Skalbaggen 19	Gasverksgatan 38	1935	Bostad						708	57	765	6	
Helsingborg	Skalbaggen 20	Gasverksgatan 40	1935	Bostad		83				632	109	824	6	
Helsingborg	Skalbaggen 21	Gasverksgatan 42	1935	Bostad						711	103	814	7	
Helsingborg	Skalbaggen 22	Gasverksgatan 44 A	1930	Bostad		143				1 905		2 048	18	
Helsingborg	Skalbaggen 23	Gustav Adolfs Gata 17	1967	Bostad						3 685	60	3 745	36	
Helsingborg	Skalbaggen 24	Gustav Adolfs Gata 15	1983	Bostad						2 134		2 134	20	
Helsingborg	Skalbaggen 7	Drakegatan 5	1929	Bostad						688	111	799	7	
Helsingborg	Verdandi 1	Bifrostgatan 71	2006	Bostad		62				3 763		3 825	44	
Helsingborg	Württemberg 20	Furutorpsgatan 29	1937	Handel	1 589	6 123	15			4 786	1 314	13 827	118	
Helsingborg	Zirkonen 3	Andesitgatan 18	2016	Handel		5 500						5 500	9	
Kristianstad	Hammar 9:184	Blekingevägen 104	1989	Handel								5 135	5 135	10
Kristianstad	Hovrätten 41	Västra Storgatan 13	1985	Hotell		380			7 075			7 455	27	
Kristianstad	Topplocket 1	Sävevägen 1	1999	Handel		6 509						6 509	22	
Kristianstad	Traversen 1	Hedentorpsvägen 14A	1990	Handel		2 088						2 088	7	
Ljungby	Linné 9	Fabrikgatan 5	1970	Handel		1 975						1 975	3	
Lund	Dioriten 1	Brunnsgård, Råbyvägen 1	2001	Kontor	3 080							3 080	32	
Lund	Jöns Petter Borg 14	Hedvig Möllers gata 2	2013	Hotell					8 462			8 462	96	
Lund	Kalkstenen 1	Kalkstensvägen 32	2000	Handel		2 180						2 180	16	
Lund	Kopparkisen 13	Porfyrvägen 11	1989	Handel		4 732						4 732	21	
Lund	Lagfarten 1 & 2	Magistratsvägen 10	1968	Kontor	3 472	1 005	289					4 766	36	

Kommun	Fastighets-beteckning	Adress	Byggår	Fastighets- Tomt-rätt	Uthyrbar yta, kvm							Totalt	Taxerings-värde, Mkr			
					Kontor	Handel	Industri/ Lager	Utbildning/ Vård	Hotell	Bostad	Övrigt					
forts. Region Öresund																
Lund	Porfyren 2	Glimmervägen 3	1991	Hotell								15 711	15 711	92		
Lund	Rügen 1	Stralsundsvägen 1-25	2006	Bostad								3 083	3 083	46		
Lund	Rügen 2	Stralsundsvägen 29	2006	Bostad								5 264	528	5 792	81	
Malmö	Automobil 1	Jägersrovägen 100	1985	Handel	Ja	9 891							827	10 718	41	
Malmö	Draglädret 1	Jägersrovägen 179	1994	Handel		2 679								2 679	16	
Malmö	Grytan 4	Agneslundsvägen 24 A-B		Övrigt	Ja								2 400	2 400		
Malmö	Grytan 9	Agneslundsvägen 22		Övrigt		98	164	418	11 190			1 366	762	13 998		
Malmö	Hästkälen 3	Jägershillgatan 4	1979	Handel		2 290								2 290	11	
Malmö	Ledebur 15	Amiralsgatan 20	1990	Kontor	6 136									1 300	7 436	67
Malmö	Lejonet 2	Lilla Torg 1	1929	Kontor	4 770	39	68						314	504	5 695	121
Malmö	Rosen 9	Engelbrektsgratan 2	1960	Hotell		1 430						9 777		11 207	211	
Malmö	Spinneriet 8	Baltzarsgatan 20	1957	Kontor	12 342	2 966	2 219				5 540			1 454	24 521	481
Malmö	Spännbucklan 12 & 13	Agnesfridsvägen 180	1983	Handel	Ja	5 320								5 320	23	
Malmö	Von Conow 54	Baltzarsgatan 31	1964	Kontor	9 731	3 987	491					2 584	4 185	20 978	349	
Trelleborg	Lavetten 41	Hedvägen 167-173	1987	Handel		990								990	4	
Trelleborg	Phylatterion 6	Bryggaregatan 25-39	1991	Handel		3 520	1 563							5 083	16	
Trelleborg	Snickeriet 16-17 och Verkstaden 11	Maskingatan 1	1975	Handel		1 600								220	1 820	7
Värnamo	Sjötungan 1	Margretelundsvägen 2	1973	Handel		4 924								425	5 349	12
Växjö	Elden Södra 17	Biblioteksgatan 7	1985	Hotell		65			6 888					57	7 010	36
Växjö	Kocken 3	Hejaregatan 19	1969	Hotell					3 982						3 982	16
Åstorp	Asken 14	Esplanaden 15	1952	Bostad		167	239	53						771	1 230	5
Åstorp	Blålocken 9	Fågeångsgatan 32 A	1966	Bostad										808	808	4
Åstorp	Boken 4	Esplanaden 19 A	1945	Bostad	243	1 207	154							7 606	9 210	40
Åstorp	Ekorren 27</															

Kommun	Fastighetsbeteckning	Adress	Byggår	Fastighets- Tomt- kategori	Uthyrbar yta, kvm							Totalt	Taxerings- värde, Mkr	
					Kontor	Handel	Industri/ Lager	Utbilning/ Vård	Hotell	Bostad	Övrigt			
forts. Region Öresund														
Danmark, Köpenhamn	Matr.nr 966 Sundby Overdrev	Robert Jacobsens vej 93-101	2009	Bostad						6 807		6 807		
Danmark, Köpenhamn	Matr.nr Vestervold kvarter 0273	Niels Brocks Gade 1	2017	Hotell					5 300			5 300		
● Tyskland	Flera fastigheter			Hotell					40 381			40 381		
Totalt Öresund					45 029	110 571	10 463	13 710	132 488	240 525	25 194	577 980	2 658	
Region Öst														
Gotland	Soldaten 1	Volontärgatan	2005	Bostad			29			3 050	50	3 129	43	
Linköping	Nöjet 1	Låsbomsgatan 27	2010	Handel		1 380						1 380	6	
Linköping	Paletten 2	Ottargatan 1	1972	Handel		5 202					440	5 642	27	
Linköping	Papegojan 1	Vigfastgatan 5	1967	Handel		7 775					15	7 790	27	
Norrköping	Gärdet 1	Rågängen 71	1958	Bostad		491	7			4 609		5 107	40	
Norrköping	Lammet 2	Kungstorget 2	1939	Bostad	173	1 950				2 405	60	4 588	30	
Norrköping	Lokatten 12	Trädgårdsgatan 8B	1992	Bostad	1 693	380				5 364	539	7 976	80	
Norrköping	Planket 20	Bråddgatan 54	1983	Bostad						1 139		1 139	11	
Norrköping	Planket 23	Plankgatan 46	1940	Bostad	25	60				940	600	1 625	10	
Norrköping	Prinsen 18	Hospitalsgatan 42	1967	Bostad		30	99			9 558	11	9 698	91	
Norrköping	Sprutan 8	Gamla Rådstugugatan 52	1940	Bostad		370	12			1 318	145	1 845	15	
Norrköping	Stenhuggaren 25	Sandgatan 28	1960	Bostad						2 914		2 914	27	
Norrköping	Storgatan 10	Drottninggatan 10	1929	Bostad	484					1 213	755	2 452	16	
Norrköping	Storgatan 9	Nya Rådstugegatan 2	1985	Bostad	252	355	15			5 909	352	6 883	64	
Norrköping	Stävan 2	Rösgången 32	1959	Bostad	Ja					3 639		3 639	31	
Norrköping	Tullhuset 1	Gamla Rådstugugatan 11	1929	Bostad		273				1 320		1 593	15	
Nyköping	Brandholmen 1:72	Idrottsvägen 12 E	2014	Övrigt						16 324		16 324		
Västerås	Badelundaåsen 3	Stockholmsvägen 144	1987	Handel		2 796						2 796	18	
Västerås	Fältnössan 1	Rönbergagatan 1	1963	Bostad		150	106			14 331		14 587	221	
Västerås	Klockarkärleken 2	Rönbergagatan 4	1962	Bostad			260			5 778		6 038	37	
Västerås	Rödsklinten 2	Bangatan 15	1957	Bostad		133	120			7 003	30	7 286	45	
Västerås	Sågen 1	Pilgatan 33	1980	Hotell					8 317			8 317	33	
Västerås	Vallmon 6	Bangatan 1 A	1968	Bostad			84			13 914		13 998	89	
Västerås	Vapenrocken 1	Regementsgatan 62	1963	Bostad	441		114			19 194	2	19 751		
Finland	Helsingfors	Sulhasenkuja 3	2005	Hotell					9 734			9 734		
Finland	Keminmaa	Joulantie 1-3	2001/2002	Handel		12 337						12 337		
Finland	Klaukkala	Isoseppäla 14	1966	Handel		3 008						3 008		
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		3 463						3 463		
Finland	Närpes	Yhdistyksentie 3	2017	Handel		2 513						2 513		
Finland	Raisio	Kauppakaju 2	1995	Handel		5 514						5 514		
Finland	Sato Oyj	Flera fastigheter		Bostad					392 617			392 617		
Totalt Öst					3 068	84 323	846	0	18 051	496 125	19 323	621 735	976	
Region Norr														
● Gävle	Hemsta 14:2	Skolgången 1	1974	Handel		4 100						4 100	6	
● Gävle	Hemsta 14:3	Skolgången 3	1983	Handel		1 448						1 448	4	
Gävle	Holmsund 11:1 mfl	Korsnäsavägen 104 A	1929	Bostad					1 200	260		1 460	4	
Gävle	Holmsund 7:6	Holmsundsvägen 7, 17-29, (Ojämna Nr)	1929	Bostad					3 002	8		3 010	11	
Gävle	Kastet 8:1, 12:1 mfl	Forskarvägen 27 mfl	1929	Bostad	1 014	104	260			12 407	2 114	15 899	51	
Gävle	Lillhagen 5:3	Torkarvägen 10	1946	Bostad						3 029		3 029	10	
Gävle	Norr 18:6	Hattmakargatan 11	1985	Bostad	42	408				2 641	385	3 476	31	
Gävle	Norr 27:2	Nygatan 40	1929	Bostad	127	480				2 185	40	2 832	24	
Gävle	Söder 58:7	Kaserngatan 65	1969	Bostad		933	205			2 329		3 467	24	
Karlstad	Anden 9	Långgatan 65	1983	Bostad						1 472	75	1 547	17	
Karlstad	Braxen 34	Nygatan 1	1944	Bostad		322	27			1 198	521	2 067	16	
Karlstad	Druvan 1	Drottninggatan 22	1929	Bostad		459		601		1 443	80	2 583	34	
Karlstad	Ekorren 9	Sandbäcksg 5/S Klaragatan 1	1929	Bostad	715	46				1 811		2 572	23	
Karlstad	Furan 5	Gillbergsgatan 3	1951	Bostad		119				1 710		1 829	21	
Karlstad	Furan 7	Jössegatan 3	1968	Bostad					925	97		1 022	12	
Karlstad	Granatkastaren 4	Artillerigatan 1	1945	Bostad						748		748	6	
Karlstad	Gruvan 12	Västra Kanalgratan 3	1991	Bostad		126				2 525		2 651	34	
Karlstad	Gruvan 2	Östra Kyrkogatan 4	1929	Bostad					1 064	102		1 166	14	
Karlstad	Grävlingen 3	Herrhagsgatan 43	1929	Bostad		138				1 018	32	1 188	13	
Karlstad	Höken 1	Hamngatan 16	1929	Hotell					5 890			5 890	43	
Karlstad	Pilbågen 1	Sandelsgatan 2 a	1942	Bostad						2 184		2 184	18	
Karlstad	Registratorn 1	Norra Allén 26 A	1949	Bostad						502	56	558	6	
Karlstad	Registratorn 8	Norra Allén 30 A	1948	Bostad			12			456	61	529	6	
Karlstad	Registratorn 9	Norra Allén 28 A	1946	Bostad		100				466	29	595	6	
Karlstad	Spiran 1-6	Lignellsgatan 1	1939	Bostad		95				4 456	145	4 696	52	
Karlstad	Trätälja 11	Drottningg 37/Pihlgrensgatan 4	1959	Bostad		259				4 567	35	4 861	58	

Kommun	Fastighetsbeteckning	Adress	Byggår	Fastighets- Tomt- kategori	Uthyrbar yta, kvm							Totalt	Taxerings- värde, Mkr			
					Kontor	Handel	Industri/ Lager	Utbilning/ Vård	Hotell	Bostad	Övrigt					
forts. Region Norr																
Karlstad	Tusenskönan 1	Älvdalsgatan 8	1950	Bostad	Ja					69		1 288	1 357	16		
Karlstad	Väturen 3	Rudsvägen 1	1942	Bostad								1 344	1 398	15		
Sundsvall	Aeolus 1	Nybrogatan 19	1944	Bostad		89	501					872	1 462	9		
Sundsvall	Bredsand 1:3 mfl	Appelbergsvägen 1 a	1950	Bostad							118	7 127	119	7 364	25	
Sundsvall	Bredsand 1:4 mfl	Appelbergsv. 14, 16, 18	1950	Bostad								4 479	3	4 482	16	
Sundsvall	Dingersjö 28:27 mfl	Appelbergsvägen 26	1989	Bostad							15	9 464	56	9 535	11	
Sundsvall	Dingersjö 3:131 mfl	Bergsvägen 3	1964	Bostad						16	350	21 176	2 828	24 370	64	
Sundsvall	Fliten 10	Skolhusallén 7	1990	Kontor						3 125			36	3 166	26	
Sundsvall	Fliten 11	Rådhusgatan 39 a	1992	Bostad						272		3 371		3 643	33	
Sundsvall	Kvissle 2:53 & 2:43	Affärsgatan 26 A-D	1962	Bostad								1 468		1 468	4	
Sundsvall	Kvissle 22:2 & 39:1	Affärsgatan 22	1968	Bostad						87	137	19	6 416	45	6 704	17
Sundsvall	Lagmannen 10	Esplanaden 18	1962	Bostad						757	240	3 985	962	5 944	35	
Sundsvall	Nolby 1:48, 40:1, 1:108	Affärsgatan 20	1983	Bostad							39	4 097	748	5 947	18	
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	8
Sundsvall	Nolby 41:3 & 37:1	Affärsgatan 14	1974	Bostad							1 006	5	5 328	43	6 381	19
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 Norr					7 407	11 891	1 061	16 393	13 873	136 061	9 063	195 749	900			
Totalt fastighetsbestånd					395 048	563 759	76 588	98 599	370 796	2 380 862	139 054	4 024 706	20 188			

● Förvärv under 2018.

Definitioner

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

Finansiella

Avkastning eget kapital, %

Resultat efter skatt i förhållande till genomsnittligt eget kapital. Vid delårsboks slut 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 delårsboks slut har resultatet omräknats till helårsbasis, med undantag för värdeförändringar, utan hänsyn till säsongsvariationer som normalt uppstår i verksamheten.

Belåningsgrad, %

Nettoskuld i förhållande till balansomslutningen.

Förvaltningsresultat, Mkr

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

Genomsnittlig ränta, %

Räntekostnader i perioden omräknat till årsvärde i förhållande till genomsnittliga räntebärande skulder.

Nettoskuld, Mkr

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

Räntetäckningsgrad, ggr

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

Skuldsättningsgrad, ggr

Räntebärande skulder minskat med 50 % av hybridkapital i förhållande till eget kapital.

Soliditet, %

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

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 genomsnittligt antal aktier.

Fastighetsrelaterade

Direktavkastning, %

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

Driftsöverskott, Mkr

Hyresintäkter reducerade med fastighetskostnader.

Ekonomisk uthyrningsgrad, % ¹⁾

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

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 ¹⁾

Kontrakterad hyra samt bedömd marknads hyra för vakanta lokaler.

Överskottsgrad, %

Driftsöverskott i förhållande till hyresintäkter.

Kontaktuppgifter

balder.se	Region Göteborg	Region Norr	Region Stockholm	Region Öresund	Region Öst
info@balder.se	Parkgatan 49	Forskarvägen 27	Tulegatan 2A	Kalendegatan 26	Hospitalsgatan 11
Org.nr: 556525-6905	Box 53121	804 23 Gävle	113 58 Stockholm	211 35 Malmö	602 27 Norrköping
	411 38 Göteborg	Tel: 026-54 55 80	Tel: 08- 735 37 70	Tel: 040- 600 96 50	Tel: 011-15 88 90
	Tel: 031-10 95 70	Fax: 026-51 92 20	Fax: 08- 735 37 79	Fax: 040- 600 96 64	Fax: 011- 12 53 05
	Fax: 031-10 95 99	Sandbäcksgatan 5	Vårby Alle 18	Esplanaden 15	Rönnergagatan 10
	411 38 Göteborg	653 40 Karlstad	143 40 Vårby	265 34 Åstorp	723 45 Västerås
	Tel: 031-10 95 70	Tel: 054-14 81 80	Tel: 08- 735 37 70	Tel: 042- 569 40	Tel: 021-10 98 90
	Fax: 031-10 95 99	Fax: 054- 15 42 55	Fax: 08- 710 22 70	Fax: 042- 569 41	Fax: 021-83 08 38
	Fax: 0500-42 84 78	Affärsgatan 4D	Bryggaregatan 7	Vesterbrogade 1 E. sal	
	Uthyrning	Region Helsingborg	252 27 Helsingborg	1620 København V	
	020-151 151	Panuntie 4	Tel: 042- 12 21 30	Tel: +45-88 13 61 51	
		PO Box 401	Fax: 042- 14 04 34		
		Kundservice			
		0774-49 49 49			
		00610 Helsinki			
		Tel: 358-201 4000			

Årsstämma

Årsstämman i Fastighets AB Balder (publ) äger rum den 8 maj 2019 kl 16.00 på Elite Park Avenue Hotel, Kungsporsavenyn 36 i Göteborg.

Aktieägare som önskar delta i årsstämman ska vara införda i den av Euroclear Sweden AB förda aktieboken senast torsdagen den 2 maj 2019, samt anmäla sitt deltagande per brev till Computershare AB, "Balders årsstämma 2019", Box 610, 182 16 Danderyd, per telefon 0771-24 64 00, eller via balder.se.

För den som önskar företrädas av ombud tillhandahåller vi fullmaktsformulär som finns tillgängligt på balder.se. Sista dag för anmälan är fredagen den 3 maj 2019 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 utfärdat av behörig firmatecknare. Aktieägare som låtit förvaltarregistrera sina aktier måste tillfälligt låta omregistrera aktierna i eget namn för att äga rätt att delta i stämman. Sådan registrering ska vara verkställd hos Euroclear Sweden AB senast den 2 maj 2019.

Kalendarium

Årsstämma	8 maj 2019
Delårsrapport jan–mars 2019	8 maj 2019
Delårsrapport jan–juni 2019	17 juli 2019
Delårsrapport jan–sept 2019	25 oktober 2019
Bokslutskommuniké jan–dec 2019	27 februari 2020

Foto: SATO, 3XN, Objekt360, Mikaela Alexandersson, Polina Ulianova, Adore Adore / Erséus Arkitekter, Carbonwhite
Form: Business & Emotions
Tryck: Billes Tryckeri

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

ÅRSREDOVISNING 2018

Insikter

Ett resultat att värna om.

