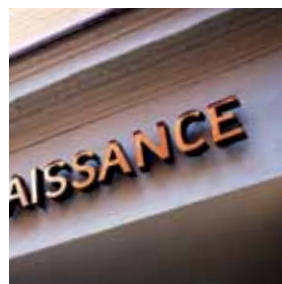


Årsredovisning 2011



Innehåll

1	Översikt	46	Intressebolag
2	VD har ordet	49	Förvaltningsberättelse
4	Balders utveckling		
5	Flerårsöversikt		Koncernens rapport över
6	Affärsidé, mål och strategi	54	Totalresultat
8	Aktuell intjäningsförmåga	55	Finansiell ställning
9	Aktien och ägarna	56	Förändringar i eget kapital
12	Våra kunder	57	Kassaflöden
14	Organisation och medarbetare		Moderbolaget
16	Miljö	58	Resultaträkning
20	Marknad	59	Balansräkning
22	Balders Fastighetsbestånd	60	Förändringar i eget kapital
24	Region Stockholm	61	Kassaflödesanalys
27	Region Göteborg/Väst	62	Noter
30	Region Öresund	82	Revisionsberättelse
32	Region Öst	83	Bolagsstyrning
34	Region Norr	88	Styrelse
36	Fastighetsvärdering	89	Ledning och revisor
39	Finansiering	90	Fastighetsförteckning
42	Möjligheter och risker	97	Definitioner och kalendarium

Årsstämma

Årsstämman i Fastighets AB Balder (publ) äger rum den 9 maj 2012 klockan 15.00 på Elite Park Avenue Hotel, Kungsporsavenyn 36-38 i Göteborg.

Aktieägare som önskar delta i årsstämman skall dels vara införd i den av Euroclear Sweden AB förda aktieboken torsdagen den 3 maj 2012, dels anmäla sitt deltagande till bolaget per brev till Fastighets AB Balder, Box 53 121, 400 15 Göteborg, per telefon 031-10 95 70, fax 031-10 95 99 eller per e-post till eve.knight@balder.se. För den som önskar företrädas av ombud tillhandahåller bolaget fullmaktsformulär som finns tillgängligt på www.balder.se. Anmälan skall vara Balder tillhanda senast den 4 maj 2012 klockan 16.00.

Vid anmälan skall aktieägare uppge namn, personnummer alternativt organisationsnummer, adress och telefonnummer samt registrerat aktieinnehav. Aktieägare som företräds genom ombud skall förete skriftlig dagtecknad fullmakt, som på dagen för årsstämman inte får vara äldre än fem år. Den som företräder juridisk person skall förete registreringsbevis eller motsvarande behörighetshandling utvisande behörig firmatecknare.

Aktieägare som låtit förvaltarregistrera sina aktier måste tillfälligt låta omregistrera aktierna i eget namn för att äga rätt att delta i stämman. Sådan registrering skall vara verkställd hos Euroclear Sweden AB torsdagen den 3 maj 2012.

Omslagsbild: Interiört Rosen 9, Malmö



Fastighets AB Balder är ett börsnoterat fastighetsbolag som med lokal förankring skall möta olika kundgruppers behov av lokaler och bostäder. Balders fastighetsbestånd hade den 31 december 2011 ett värde om 17,6 Mdkr (14,4). Balderaktien är noterad på Nasdaq OMX Stockholm, Mid Cap.

Översikt Balder



För ett år sedan skrev jag att ”mina förväntningar på 2011 är höga”. När nu 2011 läggs till handlingarna kan vi konstatera att det återigen blev ett spännande år med en optimistisk första halva följt av en något skakig andra hälft.

VD har ordet

För vår del tycker jag att bolaget utvecklats väl. Vi har gjort ett antal långsiktigt bra förvärv samt hittat för Balder nya samarbetspartners som stärker våra möjligheter att leverera uthålligt bra värdetillväxt. Även vårt förvaltningsresultat fortsatte att utvecklas väl jämfört med tidigare år.

Förvaltningsresultat

Under 2010 översteg förvaltningsresultatet för första gången 400 Mkr och ett år senare passerade vi 500 Mkr. Den huvudsakliga orsaken är naturligtvis att gjorda emissioner och förvärv under året haft en positiv påverkan på resultatet men också på att driftsöverskottet för jämförbara fastigheter ökat under perioden. Förbättringen beror på att vi lyckats öka våra intäkter. Dessutom har vi haft lite hjälp på vägen genom att vi fick en mindre kall och snörök avslutning på året, jämfört med 2010.

Våra redan stabila intäkter kommer under 2012 att stärkas ytterligare, tack vare förvärv i slutet av 2011 och början av 2012. Vi har investerat cirka 2 Mdkr i bostadsfastigheter med försumbar vakans och en fullt uthyrd kommersiell fastighet med långa hyreskontrakt.

I början av 2012 tog vi ett nytt kliv över Sundet och gjorde våra första förvärv av bostadsfastigheter i Köpenhamn. Fastigheterna ligger i attraktiva områden och är fullt uthyrda ägarlägenheter. En stabil intäktsnivå och en gynnsam räntenivå i Danmark gör det intressant att framöver hitta ytterligare investeringsmöjligheter på denna marknad.

Det är svårt att förutspå hur de finansiella oroligheterna runt om i världen kommer att påverka oss. Än så länge ser vi ingen förändring i våra kunders betalningsförmåga och vi ser en fortsatt god efterfrågan på våra kommersiella lokaler. För att fortsätta upprätthålla en god intäktsnivå är det oerhört viktigt med en nära relation till våra kunder, att vi utvecklas tillsammans och på så sätt förebygger risken för hyresförluster.

Balderaktien

Balder fortsätter attrahera aktiemarknaden, vilket är glädjande att se. Antalet aktieägare ökade under året med nästan 70 procent, för att vid årsskiftet uppgå till cirka 8 200, vilket kan jämföras med cirka 2 000 aktieägare vid utgången av 2008. Likviditeten i aktien är god och i genomsnitt omsattes 207 000 aktier per dag.

Under året har vi genomfört två lyckade emissioner. En avseende stamaktier i slutet av januari och en avseende det för oss nya aktieslaget preferensaktier, i mitten av juni. Emissionerna, som båda övertecknades kraftigt, ökade det egna kapitalet med 1 251 Mkr och har stärkt vår soliditet väsentligt. Förutom nytt kapital har emissionerna



”
Min förhoppning är att 2012 kommer att bjuda på en fortsatt stark utveckling av förvaltningsresultatet och att många nya härliga affärsmöjligheter kommer till oss.

även tillfört många nya aktieägare. Under januari 2012 genomförde vi ytterligare en nyemission av preferensaktier som tillförde bolaget 265 Mkr. För stamaktieägarnas bästa fortsätter vi prioritera att låta bolaget växa genom bra investeringar i förvärv istället för aktieutdelning. Målsättningen är att uppnå bästa möjliga totalavkastning över tid och i dagsläget tror jag att det överlägset bästa sättet är att investera vidare i verksamheten.

Värdoförändringar räntederivat

Under fjärde kvartalet fortsatte den långa räntenivån sjunka, vilket medförde att undervärdet på våra derivat ökade och uppgick till nästan 800 Mkr vid årsskiftet. Det finns inget ont, som inte har något gott med sig. Stora negativa undervärden på våra derivat betyder att räntenivån är lägre än vad vi räknat med. Förutom att värdoförändringen inte påverkar vårt kassaflöde finns fler fördelar. Ny finansiering kan göras på lägre nivåer, fastighetsvärdena stöttas av den låga räntenivån samt att, sist men inte minst, kommer de negativa värdena på våra derivat med tiden att bli noll. Detta innebär att Balder, när undervärdet lösts upp, kommer att uppvisa en ökning av det egna kapitalet med nästan 600 Mkr efter skatt.

Utsikter för 2012

Mina förväntningar är som alltid höga. Under året skall vår organisation fortsätta arbeta med det som fastighetsförvaltning handlar om – ett långsiktigt gnetande där det gäller att skapa hyresintäkter och kostnadskontroll som så småningom resulterar i förbättrade driftöverskott och värdetillväxt. Det skall vi göra med vår hängivna organisation, som till sin hjälp har stabila intäktsflöden och en stark balansräkning.

Min förhoppning är att 2012 kommer att bjuda på en fortsatt stark utveckling av förvaltningsresultatet och att många nya härliga affärsmöjligheter kommer till oss.

Göteborg, april 2012

Erik Selin, Verkställande direktör



Balders utveckling

- ## 2005
- Fastighets AB Balder bildas ur börsnoterade Enlight AB i juni.
 - Under året förvärvar Balder 21 fastigheter.

- ## 2006
- Fastighets AB Balder åternoteras på Stockholmsbörsens O-lista.
 - Under året förvärvas 75 fastigheter och vid årets slut äger Balder 128 fastigheter.

- ## 2007
- Balder renodlar sitt fastighetsbestånd genom försäljning av 29 industri- och lagerfastigheter till Corem Property Group AB, där Balder blir en stor ägare. Vid årets slut ägs 121 fastigheter.
 - Genom intressebolagen Tulia AB och Akroterion Fastighets AB sker förvärv av fastigheter i Stockholm.

- ## 2008
- Balder förvärvar tio fastigheter och avyttrar nio fastigheter.
 - Per den 31 december äger Balder 122 fastigheter med en uthyrningsbar yta om 553 tkvm till ett redovisat värde om 7,1 Mdkr.

- ## 2009
- Under året sker förvärv av Din Bostad Sverige AB.
 - Balder satsar på förnyelsebar energi, genom att investera i sex vindkraftverk.
 - Per den 31 december äger Balder 419 fastigheter med en uthyrningsbar yta om 1 260 tkvm till ett redovisat värde om 12,7 Mdkr.

- ## 2010
- Under året sker förvärv av 31 fastigheter och avyttring av 18 fastigheter.
 - Antalet aktieägare ökar med mer än 50 procent under året och uppgår vid årsskiftet till cirka 4 900.
 - Per den 31 december äger Balder 432 fastigheter med en uthyrningsbar yta om 1 322 tkvm till ett redovisat värde om 14,4 Mdkr.

- ## 2011
- Det nya aktieslaget preferensaktier emitteras. Emissionen uppgår till 1 Mdkr.
 - Balder förvärvar 25 handelsfastigheter från Catena AB som säljs in i ett nyetablerat samarbetsbolag med PEAB.
 - Satsningen på förnyelsebar energi försätter. Under året förvärvas ytterligare två vindkraftverk och totalt äger Balder vid årsskiftet tio vindkraftverk.
 - Under året ökar antalet aktieägare med 67 procent och uppgår vid årsskiftet till 8 200.
 - Per den 31 december äger Balder 433 fastigheter med en uthyrningsbar yta om 1 408 tkvm till ett redovisat värde om 17,6 Mdkr

Flerårsöversikt

	2011	2010	2009	2008	2007	2006
Hysesintäkter, Mkr	1 466	1 333	854	633	678	524
Förvaltningsresultat före skatt, Mkr	516	417	315	174	179	160
Värdeförändringar fastigheter, Mkr	990	1 047	4	-201	642	212
Värdeförändringar räntederivat, Mkr	-520	148	-23	-333	7	-
Årets resultat, Mkr	812	1 338	248	-388	785	441
Fastigheter redovisat värde, Mkr	17 556	14 389	12 669	7 086	6 758	6 997
Data per stamaktie						
Årets resultat, kr	4,87	8,95	2,20	-4,04	8,07	4,69
Förvaltningsresultat före skatt, kr	3,00	2,79	2,79	1,81	1,84	1,70
Fastigheter redovisat värde, kr	110,04	96,25	84,75	75,02	69,44	71,90
Eget kapital, kr	35,57	31,13	22,19	19,63	23,49	15,42
Långsiktigt substansvärde (EPRA NAV), kr	41,84	32,89	22,16	20,95	22,33	13,06
Börskurs per bokslutsdag, kr	25,30	29,40	12,50	7,00	13,33	17,00
Fastighetsrelaterade						
Hysesvärde helår, kr/kvm	1 163	1 087	1 072	1 298	1 193	952
Hysesintäkter helår, kr/kvm	1 088	1 016	1 002	1 218	1 107	859
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	94	94	94	94	93	90
Överskottsgrad, %	68	66	69	70	70	69
Redovisat värde, kr/kvm	12 467	10 887	10 053	12 805	12 275	8 854
Antal fastigheter	433	432	419	122	121	128
Uthyrbar yta, tkvm	1 408	1 322	1 260	553	551	790
Finansiella						
Avkastning eget kapital, %	14,3	33,6	9,6	-18,7	41,5	37,5
Räntetäckningsgrad, ggr	2,1	2,1	2,1	1,6	1,7	2,0
Soliditet, %	35,2	30,9	24,1	23,3	30,1	20,6



Affärsidé

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



Övergripande mål

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

Finansiella mål

Balders målsättning är att över tid ha en stabil och god avkastning på eget kapital som med god marginal överstiger den riskfria räntan, definierad som årsgenomsnittet av en femårig statsobligation. Detta skall ske samtidigt som soliditeten över tid skall vara lägst 30 procent och räntetäckningsgraden lägst 1,5 gånger.

Operativa mål

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

Utdelningspolicy

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

Strategi

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

Detta gör Balder genom att:

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

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

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

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

Aktuell intjäningsförmåga

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

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

Kostnaderna för de räntebärande skulderna har baserats på koncernens genomsnittliga räntenivå inklusive effekt av räntederivat. Skatten är beräknad med 26,3 procent schablonskatt som till övervägande del bedöms bestå av uppskjuten skatt och därmed inte är kassaflödespåverkande.

Aktuell intjäningsförmåga på tolv månadersbasis	2011	2010
Hyresintäkter	1 530	1 405
Fastighetskostnader	-465	-430
Driftsöverskott	1 065	975
Förvaltnings- och administrationskostnader	-105	-105
Förvaltningsresultat från intressebolag	90	20
Rörelseresultat	1 050	890
Finansnetto	-445	-440
Förvaltningsresultat	605	450
Skatt	-159	-118
Resultat efter skatt	446	332
Resultat efter skatt hänförligt till		
Stamaktieägare	366	332
Preferensaktieägare	80	—
Förvaltningsresultat enligt aktuell intjäningsförmåga per stamaktie, kr	3,29	3,01

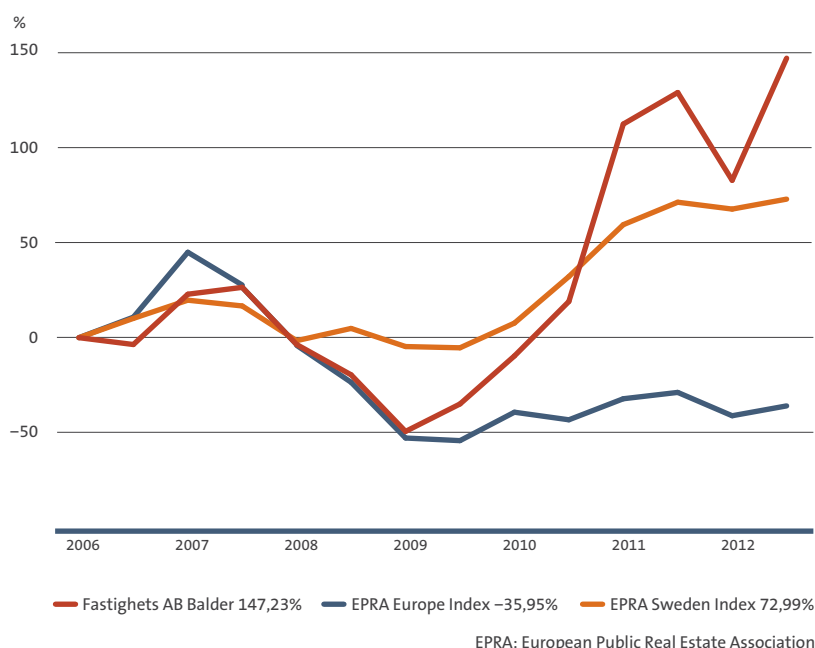
Förvaltningsresultatet har de senaste tre åren ökat med 45,7 procent i genomsnitt. Under samma period har det långsiktiga substansvärdet ökat med i genomsnitt 27,1 procent.

Aktien och ägarna

Balder har två olika aktieslag noterade på NASDAQ OMX Stockholm, Mid Cap, dels en preferensaktie som noterades den 20 juni 2011, dels en stamaktie av serie B. Bolagets samlade börsvärde per den 31 december uppgick till 5 104 Mkr och bolaget hade vid årsskiftet 8 170 aktieägare (4 856). Huvudägare i Fastighets AB Balder är Erik Selin Fastigheter AB som äger 39,4 procent av kapitalet och 52,4 procent av rösterna.

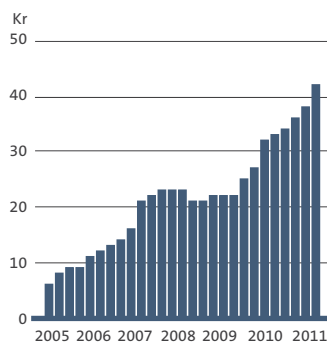
Per den 31 december uppgick aktiekapitalet i Balder till 166 396 852 kronor fördelat på 166 396 852 aktier. Varje aktie har ett kvotvärde om 1,00 krona, varvid 11 229 432 av serie A, 151 167 420 av serie B och 4 000 000 preferensaktier. Av B-aktien är 2 859 600 återköpta per den 31 december, vilket betyder att totalt antal utestående aktier uppgår till 163 537 252. Varje aktie av serie A berättigar till en röst och varje aktie av serie B och preferensaktien berättigar till en tiondels röst. Inga återköp har skett under 2011.

Aktieutveckling 2006-01-01 till och med 2012-03-12

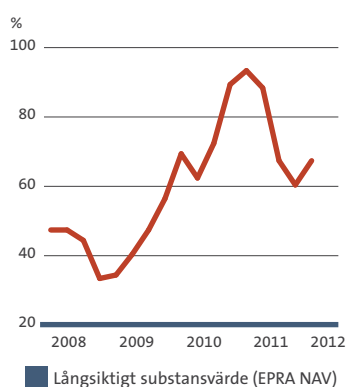


Balders aktiekurs stängde på 33,80 den 12 mars 2012, vilket motsvarar en procentuell utveckling sedan 2006-01-01 om 147 procent. Det kan jämföras med EPRA:s Fastighetsindex för Sverige som under samma period stigit med 73 procent. EPRA:s fastighetsindex för europeiska fastighetsbolag har under samma period haft en negativ utveckling.

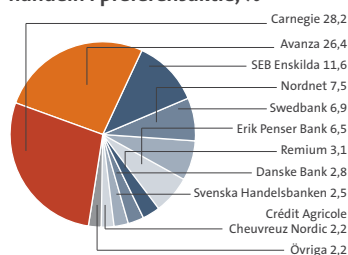
Utveckling långsiktigt substansvärde (EPRA NAV)



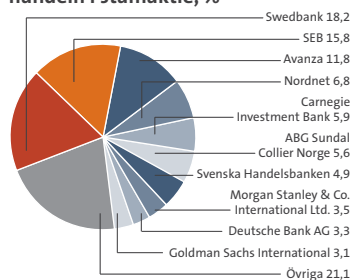
Börskurs/långsiktigt substansvärde



Marknadsandelar handeln i preferensaktie, %



Marknadsandelar handeln i stamaktie, %



Stamaktiens utveckling

Kursen på stamaktien var vid årsskiftet 25,30 kr (29,40) motsvarande en nedgång med 14 procent under året. Under 2011 har antalet stamaktieägare ökat med 42 procent till 6 900 aktieägare. Under samma period har 52,5 miljoner stamaktier omsatts motsvarande 207 000 per handelsdag, vilket innebär att 35 procent av utestående aktier omsattes. Exkluderas Erik Selin Fastigheter ABs aktier motsvarar årsomsättningen knappt 60 procent av utestående stamaktier. Andelen utlandsägda aktier motsvarade drygt 9 procent per den 31 december 2011.

Tillväxt eget kapital

Eget kapital per stamaktie uppgick per den 31 december till 35,57 kr (31,13) motsvarande en ökning om 14,3 procent under 2011. Det långsiktiga substansvärdet per stamaktie (EPRA NAV) har under samma period ökat med 27,4 procent till 41,84 kr (32,89). Den stora skillnaden av förändringen i eget kapital mot långsiktigt substansvärde är främst hänförligt till den negativa värdeförändringen på derivat, vilken återläggs i det långsiktiga substansvärdet. De senaste tre åren har det långsiktiga substansvärdet vuxit med i genomsnitt 27,1 procent per år. Börskursen per den 31 december uppgick till 25,30 kr motsvarande 60,5 procent av det långsiktiga substansvärdet.

Förvaltningsresultatet före skatt uppgick under 2011 till 516 Mkr (417), vilket motsvarar en ökning om 23,7 procent från året innan. De senaste tre åren har förvaltningsresultatet ökat med i genomsnitt 45,7 procent per år. Förvaltningsresultatet per stamaktie ökade med 7,5 procent under 2011 och har de senaste tre åren ökat med 20,5 procent i genomsnitt.

Preferensaktiens utveckling

Kursen på preferensaktien var vid årsskiftet 267 kronor, vilket motsvarar en årlig totalavkastning, inklusive utdelning, om 20,3 procent och en avkastning om 10,8 procent från noteringen. Antalet aktieägare uppgick till 2 033 och under perioden 20 juni till 31 december omsattes 1,8 miljoner aktier motsvarande knappt 13 000 per handelsdag. Årsomsättningen i preferensaktien motsvarar 82 procent av det totala antalet preferensaktier.

Preferensaktien medför företrädesrätt framför stamaktien till en årlig utdelning om 20 kronor med kvartalsvis utdelning om fem kr per kvartal. Avstämningsdagar för utdelning är 10 april, 10 juli, 10 oktober och 10 januari. Om utdelning på preferensaktien inte betalas i tid eller sker med ett lägre belopp, skall skillnaden läggas till inestående belopp.

Ägarstruktur per 2011-12-31

Innehav	Antal aktieägare	Aktieägare, %	Totalt antal aktier	Kapital, %	Röster, %
1-500	4 422	54,1	700 382	0,4	0,3
501-1 000	1 458	17,9	1 124 454	0,7	0,4
1 001-5 000	1 682	20,6	3 845 862	2,3	1,4
5 001-10 000	256	3,1	1 905 597	1,2	0,7
10 001-100 000	267	3,3	7 828 951	4,7	2,9
100 001-	85	1,0	150 991 606	90,7	94,3
Totalt	8 170	100,0	166 396 852	100,0	100,0

Inom Vallgraven 36:4, Göteborg



Analytiker som följer Balder

Albin Sandberg, Handelsbanken

Andreas Daag, Swedbank

Bengt Claesson, SEB

Catrin Jansson, Nordea

Johan Edberg, Erik Penser Bank

Tobias Kaj, Carnegie

Utdelningspolicy stamaktieägare

Balders styrelse har föreslagit årsstämman att ingen utdelning på stamaktien skall lämnas för 2011. Balder anser att den bästa totalavkastningen för stamaktieägarna uppnås genom att utdelningen under de närmaste åren förblir låg eller uteblir. Balder kommer istället fortsätta att växa genom att investera i nya förvärv och i befintliga fastigheter.

Ägarförteckning per 2011-12-31

Ägare	A-aktier	B-aktier	Preferensaktier	Totalt antal aktier	Kapital, %	Röster, %
Erik Selin Fastigheter AB	8 298 594	57 207 798	—	65 506 392	39,4	52,4
Arvid Svensson Invest AB	2 915 892	13 542 540	—	16 458 432	9,9	16,0
Länsförsäkringar Fondförvaltning AB	—	15 230 155	—	15 230 155	9,2	5,7
Swedbank Robur Fonder	—	6 985 829	121 250	7 107 079	4,3	2,7
Handelsbanken Fonder	—	5 748 453	—	5 748 453	3,5	2,2
Lannebo Fonder	—	4 733 000	—	4 733 000	2,8	1,8
Andra AP-fonden	—	4 470 356	27 155	4 497 511	2,7	1,7
Rasjö, Staffan	—	2 067 587	—	2 067 587	1,2	0,8
Kjellberg, Göran	—	1 875 000	8 000	1 883 000	1,1	0,7
Livförsäkrings AB Skandia	7 398	1 857 708	—	1 865 106	1,1	0,7
Övriga	7 548	34 589 394	3 843 595	38 440 537	23,1	14,2
Totalt utestående aktier	11 229 432	148 307 820	4 000 000	163 537 252	98,3	98,9
Återköpta egna aktier	—	2 859 600	—	2 859 600	1,7	1,1
Totalt registrerade aktier	11 229 432	151 167 420	4 000 000	166 396 852	100,0	100,0

Engagemang, närhet och förståelse är de tre viktigaste aspekterna på kundvård från ett Balderperspektiv.

Våra kunder

Balder har egen personal som i stor utsträckning utför arbeten i och runt fastigheterna. För att mäta kundernas nöjdhet har en kundundersökning genomförts under 2011. Balders ambition är att ha nöjda kunder och att lokaler och bostäder skall tillgodose kundernas behov.

Förvaltning

Balder har egen förvaltningsorganisation. Styrkan med en egen förvaltningsorganisation är att den ger korta och snabba beslutsvägar, närhet till kunden och möjlighet att arbeta målinriktat och långsiktigt med fastighetsförvaltning.

Utvecklingen av Balders fastigheter sker tillsammans med kunderna, utifrån deras behov och önskemål. Balder skall erbjuda ett stort utbud av lokaler och bostäder i olika lägen till olika hyresnivåer. På så sätt blir Balder en naturlig partner för kunderna även när behoven förändras.

Nöjda kunder

Kundrelationen är avgörande för framgång och arbetet med att göra kunderna nöjda är en viktig del av verksamheten.

Balder har därför genomfört sin första och för framtiden återkommande externa kundundersökning. Ett stort urval av Balders bostads- och lokalkunder ingår. Undersökningen visar att Balder får gott betyg, i linje med övriga privatvärdar i landet. Undersökningen belyser kundernas uppfattning om Balder och hur olika områden hanteras, exempelvis service, bostaden/lokalen, miljö och information etc. Majoriteten av kunderna tyckte att Balder motsvarar eller överträffar förväntningarna när det gäller "Att få hjälp när det behövs".

Kundservice

Balders kundservice har direktkontakt med förvaltare och fastighetsskötare, som i sin tur har lokal förankring och kunskap om kunderna. Kundernas synpunkter och felanmälningar är två viktiga parametrar i det dagliga arbetet och i utvecklingen av kundservicearbetet.

För att underlätta och effektivisera arbetet kommer ett nytt felanmälnings-system att tas i drift under 2012. Dessutom kommer en ny hemsida att lanseras.

Balders tio största kunder

per 2011-12-31

- Domstolsverket
- G4S Cash Services
- ICA Sverige
- Järfälla Kommun
- Nordea Bank
- Proximion Fiber Systems
- Rasta Group
- Stureplansgruppen
- Veidekke Bostad
- Västra Götalands läns landsting



Pernilla Trygg och Eva Jakobsson,
uthyrare Göteborg

Som uthyrare möter vi många människor från olika branscher vilket är en spännande och rolig utmaning.

På Balder arbetar vi med att tillmötesgå kundens unika behov inom lokal och bostad. Vi strävar efter att göra vårt yttersta för att skapa en långsiktig relation och att alla inblandade skall bli nöjda.

Vår ambition är att stötta kunden och ge tips och råd under hela uthyrningsprocessen, även om det inte leder till att man blir hyresgäst hos oss hoppas vi att vi varit behjälpliga och ett användbart bollplank.

Det tåta samarbetet med våra kollegor skapar en härlig sammanhållning och gör att vi snabbt kan återkoppla, vara flexibla och erbjuda kunden en skraddarsydd lösning. Allt är ju faktiskt möjligt!

Hyreskontraktstruktur

Balder bedömer att risken för en plötslig försämring avseende hyresintäkterna är låg. Detta beror på kontraktstrukturen med en bra fördelning mellan kommersiella fastigheter och bostadsfastigheter samt den geografiska spridningen. För att motverka minskade hyresintäkter och försämrad uthyrningsgrad eftersträvas att skapa långsiktiga relationer med bolagets befintliga kunder.

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

I tabellen redovisas hyreskontraktstrukturen per 31 december 2011 varvid kontrakt som sagts upp per detta datum, där avflyttning kommer eller bedöms komma att ske, redovisas som kontrakt med förfall inom ett år.

Hyreskontraktstruktur 2011-12-31

Förfallotidpunkt	Antal hyreskontrakt	Andel, %	Kontrakterad hyra, Mkr	Andel, %
2012	538	26	78	5
2013	554	27	171	11
2014	486	24	220	14
2015	296	15	151	10
2016–	162	8	227	15
Summa	2 036	100	848	55
Bostad ¹⁾	9 803	–	639	42
P-plats ¹⁾	2 997	–	10	1
Garage ¹⁾	3 101	–	34	2
Summa	17 937	–	1 531	100

1) Löper normalt med en uppsägningstid om tre månader.

Kundservice

www.balder.se
0774-49 49 49
kundservice@balder.se

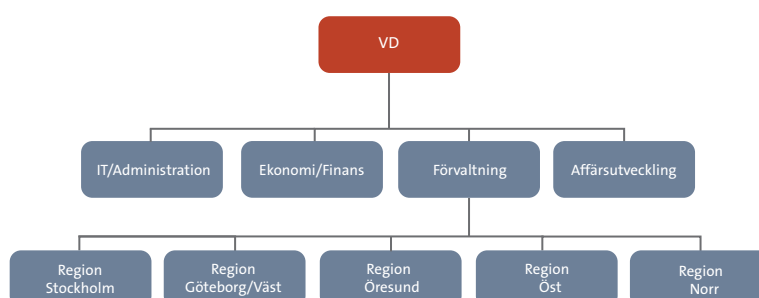
Uthyrning

www.balder.se
020-151 151
uthyrning@balder.se

Balder har en bra blandning av yngre och äldre medarbetare, där nya idéer blandas med gedigen erfarenhet.

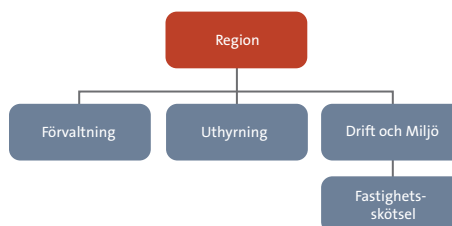
Organisation och medarbetare

Balder har en platt organisation med korta beslutsvägar som möjliggör ett snabbt agerande, oavsett om det gäller fastighetsaffärer eller att lösa problem för en kund. För att stötta förvaltningen finns koncerngemensamma resurser/funktioner, samtliga belägna på huvudkontoret i Göteborg. Vid årsskiftet arbetade 37 personer (26) inom dessa funktioner.



Förvaltningsorganisation

Förvaltningsorganisationen är geografiskt indelad i regionerna Stockholm, Göteborg/Väst, Öresund, Öst och Norr. Varje regions organisation följer samma grundprinciper men skiljer sig åt beroende på områdets storlek och fastighetsinnehav. Varje region har ett antal lokalkontor som ansvarar för uthyrning, drift, miljö och förvaltning. All förvaltning sker med egen personal för att finnas nära kunderna och snabbt möta förväntningar och krav enligt Balders förvaltningsvision. Inom förvaltningsorganisationen arbetade vid årsskiftet 171 personer (166).





Förvaltningsledningsgruppen tillsattes under 2012 och består av sex personer.

Överst från vänster:

Niklas Dabrowski, förvaltningsansvarig, bostad

Sharam Rahi, förvaltningschef och vice VD

Soula Lundin, förvaltningscontroller, kommersiellt

Nederst från vänster:

Anna Rudhag, förvaltningsutvecklare

Stefan Gustafsson, förvaltningsansvarig, kommersiellt

Helena Axelsson, förvaltningscontroller, bostad

Förvaltningsledningsgrupp

För att öka närheten mellan regionerna och skapa en enhetlig struktur har bolaget under 2012 tillsatt en förvaltningsledningsgrupp. Deras främsta uppgift är att skapa enhetlighet inom bolaget genom att ta fram och utveckla gemensamma rutiner. Arbetet ska främja samarbetet mellan lokalkontoren och öka närheten till huvudkontoret. Inom förvaltningsledningsgruppen finns ansvarsområden inom både bostad och kommersiellt. Gruppen stöttar lokalkontoren och arbetar fram prioriterade fokusområden för respektive lokalkontor.

Medarbetare

Inom Balder är kompetens och personliga egenskaper de viktigaste urvalsfaktorerna vid rekrytering. Bolaget vill även ta vara på de kvaliteter som mångfald och jämn könsfördelning tillför verksamheten. Balder har en bra blandning av yngre och äldre medarbetare, där nya idéer blandas med gedigen erfarenhet. Vid årsskiftet uppgick antalet anställda till 208 (192), varav 36 procent (31) kvinnor.

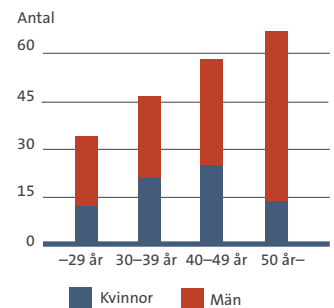
Företagskultur

Balders medarbetare kännetecknas av en stark drivkraft att utvecklas i sitt arbete och intresse av att verka i en organisation som står för stark entreprenörsanda. Inom bolaget finns goda möjligheter att söka nya utmaningar, bland annat genom kompetensutveckling. Balder skapar arbetsglädje genom att personalen är delaktig i utvecklingen av sina arbetsuppgifter och den allmänna trivseln på arbetsplatsen.

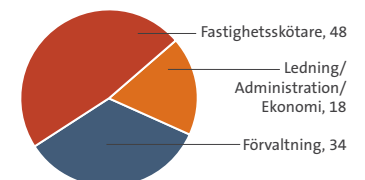
Hälsovård

För att förebygga sjukdom och bibehålla en fortsatt låg sjukfrånvaro erbjuds anställda ersättning för friskvårdsaktiviteter samt förmånliga gruppvårdsförsäkringar.

Könsfördelning per åldersgrupp



Balders personal per arbetsområde, %



Med stöd av företagets miljöpolicy arbetar Balder för att minska miljöpåverkan i den dagliga driften och förvaltningsarbetet.

Miljö

Miljöarbetet för Balder fortsatte att vara koncentrerat på de tre tidigare huvudspåren energiuppföljning, energiprojekt och hantering av avfall.

Energiuppföljning för samtliga fastigheter

Balder använder ett rapporteringssystem där förbrukning per månad och fastighet läggs in för uppföljning och kontroll av energiförbrukningen. Genom att samla samtliga fastigheters förbrukning i ett energiuppföljningssystem får Balder möjlighet att följa och maximera driftoptimeringen. För att ytterligare förbättra uppföljningen har en energicontroller anställts.

Vindkraftverk

Balder har under året fortsatt sin satsning på förnyelsebar energi genom att ett tidigare intressebolag blivit ett helägt dotterbolag. Det innebär att koncernen vid årsskiftet ägde totalt 10 stycken (8) vindkraftverk med en produktionskapacitet om cirka 25 GWh. Koncernens totala elförbrukning uppgår till 50 GWh.

Energiprojekt

Förnyelsebar energi ger bättre miljö och lägre värmekostnader i fastigheterna. Med detta i åtanke har Balder genomfört ett stort antal värmepumpsprojekt över landet med upp till 60 procent energibesparing.

En annan viktig energibesparande åtgärd som genomförts under 2011 är att de fastigheter, som har samma fabrikat för styr- och reglerteknik har sammankopplas till en webbportal. Den ger tillgång till de tekniska installationerna och på så vis kan driftoptimering ske på distans.

Ett pilotprojekt med individuell mätning av varmt och kallt vatten i varje lägenhet har genomförts i 392 lägenheter i Botkyrka under slutet av 2011. Eventuellt kommer liknande projekt att implementeras i andra områden med hög vattenförbrukning.

Avfall

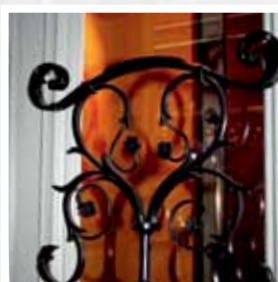
För att minska avfallsmängden från våra kunders verksamhet, har utbildning och information erbjudits för att öka intresset rörande miljöpåverkan.



Rosen 9, Malmö

Från sockerbruk till restaurang och hotell

Södra Hamngatan 2



Byggnad i hamnkanalen

Göteborg var en av Europas starkast befästa städer under 1600- och 1700-talen och staden omgärdades av vallar och vallgravar. Med kanalen som viktig transportväg har området alltid varit centrum för en omfattande handelsverksamhet.

Palacehuset ritades 1747 av överintendent Carl Hårleman, som också skapade Ostindiska huset. Det förlades till Brunnsparken och byggdes på murar i Stora Hamnkanalen. Den ursprungliga anläggningen bestod av en central byggnad mot Södra Hamngatan och två flyglar kring en gård. Fastigheten invigdes den 14 maj 1751.

Sockerbruk

Palacehuset uppfördes ursprungligen som sockerbruk. Sockerbruket vände sin framsida mot Norra Hamngatan, dit en träbro ledde. Fastigheten brandskadades 1792 och 1813 men återuppbyggdes därefter. Sedan kanalerna mot Södra Hamngatan fylldes igen 1861, vänder byggnaden sin framsida åt det hållet.

Sockertillverkningen bedrevs fram till 1840-talet när huset byggdes om till ett bostadshus.

Krigskollegium till bostad

I början av 1800-talet förvärvades fastigheten av krigskollegium som använde delar av lokalerna för sockertillverkning fram till 1841, då bank- och affärsmannen Eduard Magnus köpte huset och byggde om det till

en fyrfamiljsvilla på 6 000 kvadratmeter.

Familjens dotter Göthilda ärvde huset efter sina föräldrars död 1879. Hennes blivande man Pontus Fürstenberg flyttade in i palatset som då byggdes om till en enfamiljsvilla.

Nymodigheter

Den första elektriska taklampan i Göteborg fanns i huset och det första rikssamtal per telefon ringdes från denna fastighet under makarna Fürstenbergs tid.

Konst i överflöd

Paret lät en rad unga konstnärer bo i huset och som ersättning för mat och husrum fick de utsmycka huset. Efter ett tag räckte inte huset till för all konst och man byggde därför ytterligare en våning som stod klar



1885

1885, det som idag kallas Fürstenbergskas galleriet. Fürstenbergskas galleriet i västra flygeln är den mest kända delen av huset. Här hängde en av de största privata konstsamlingarna i Norden på 1800-talet.

Galleriet är inrett med vinröda väggar, brunlila tak och beige stuckatur. Kvar i galleriet efter att konstsamlingen lämnat byggnaden är ett par höga spegeldörrar, målade av Carl Larssons elever från Valands konsthögskola.

Fastigheten och konstsamlingen testamenterades efter makarnas död 1902 till Göteborgs kommun, som 1922 öppnade en kopia av Fürstenbergskas galleriet på konstmuseet vid Götaplatsen.

Bankpalats till hotell

1905 såldes huset till Robert Kjellström. Året efter byggdes Palatset om till ett hotell, vars tilltänkta namn var Tre Kronor. I sista stund innan invigningen 1907 döptes det till Palace Hotel, då det första namnet inte uppfattades tillräckligt internationellt. Palace blev nu ett av de förnämsta hotellen i Göteborg.

Under 1970-talet förvandlades delar av fastigheten till ett bankpalats. I början av 1990-talet omvandlades dessa till restauranglokal.

År 1995 renoverades och återinvigdes Fürstenbergskas galleriet i Palacehuset, och har sedan dess fungerat som fest- och konferenslokal.

Fastighets AB Balder förvärvade fastigheten 2010.

2010

Fastighetsdata

Adress

Södra Hamngatan 2 i Brunnsparken, Göteborg

Fastighetsbeteckning

Inom Vallgraven 14:1

Byggår

1749, invigdes 14 maj 1751

Arkitekt

Carl Hårleman

Lägre förväntningar men fortfarande ett bra och stabilt år för fastighetsbolagen.

Marknad

Konjunkturuppgången i svensk ekonomi har avstannat och återhämtningen tar en paus. Trots starka offentliga finanser och en expansiv finanspolitik har nu orosmolnen avseende den europeiska statskuldskrisen, osäkerhet kring det europeiska banksystemet och en svagare utveckling i USA vuxit sig för starka för att Sverige skall kunna stå emot. En försämring av omvärldsutvecklingen, framför allt i euroområdet, innebär att svensk export drabbas av lägre efterfrågan.

Sverige är återigen i behov av draghjälp från en mer expansiv penning- och finanspolitik. I den osäkerhet som råder flyr kapitalet till säkra placeringar där direktinvesteringar i fastigheter är ett alternativ. Riksbanken och regeringen har med låga styrräntor samt genom att kombinera skattelättnader och satsningar i samhällsfunktioner skapat förutsättningar för en stark tillväxt. BNP ökade med 4,5 procent under 2011 och för 2012 är Riksbankens bedömning att tillväxten sjunker till 0,7 procent. En försiktighet bland hushåll och företag har inneburit att hushållens sparande ökat och förväntas vara fortsatt högt, samtidigt som företagen väntas senarelägga sina investeringar.

Mot bakgrund av ett lägre inflationstryck och en svagare ekonomisk utveckling beslöt Riksbanken under februari 2012 att sänka reporäntan till 1,5 procent. Enligt Riksbankens prognos i mars 2012 kommer reporäntan att ligga kring 1,5 procent en bit in på 2013. Detta är något högre än de förväntningar som penningmarknadsaktörerna aviserat.

De sämre konjunkturutsikterna påverkar successivt också utvecklingen på den svenska arbetsmarknaden. Under 2011 har sysselsättningen ökat och arbetslösheten minskat, men det syns nu allt tydligare att förbättringen har kommit av sig. Arbetslösheten i slutet av 2011 uppgick till 7,5 procent och enligt prognosen kommer arbetslösheten att ligga kvar på denna nivå även under 2012 och 2013 för att under 2014 minska.

Fastighetsmarknaden

Huspriserna ligger däremot på en hög nivå i förhållande till en historisk trend och med en svag utveckling av huspriserna det senaste året kan hushållens oro för ett kraftigare prisfall ha ökat, vilket kan vara motivet bakom minskad konsumtion och ökat sparande. Prognosen för hushållens konsumtion har reviderats ned betydligt och trots en relativt stark ökning av den disponibla inkomsten bedöms konsumtio-

nen bara öka med 2,6 procent under 2012. Ju längre tid osäkerheten om statsfinanserna i Sydeuropa består, desto större är risken att problemen sprider sig till banksystemet som innehar stora mängder statsobligationer, vilket skulle få allvarliga återverkningar på kreditförsörjningen i Europa. De svenska bankerna är idag välkapitaliserade i ett internationellt perspektiv och deras direkta exponering mot problemländerna i Europa är ytterst begränsad.

En volatil aktiemarknad tillsammans med risker för en instabil internationell finansmarknad, talar för att kapital i allt högre grad kommer att söka sig till alternativa placeringar och då är fastighetsmarknaden och direktinvesteringar i fastigheter alternativ som aktualiseras. Under den senaste femårsperioden har en direktinvestering i svenska bostadshyreshus gett en totalavkastning om cirka 9,6 procent enligt IPD/SFI Svenskt Fastighetsindex vilket kan jämföras med avkastningen på börsen som samtidigt uppgått till 14,4 procent.

Den starka svenska tillväxten och ökad sysselsättning under första halvåret har haft en positiv effekt på fastighetsmarknaden, dels i form av ökad investeringsvilja, dels i en förbättrad hyresmarknad för lokaler. Investeringsintresset syns tydligast i bostads- och handelssegmentet. Flera affärer med köpcentrum har genomförts under 2011 och för såväl obeståndspaket och utvecklingsgallerior som för moderna köpcentrum har investeringsintresset renderat i, för segmentet och respektive delmarknad, låga avkastningskrav. Stora nettoköpare under året har varit fonder och institutioner samt nybildade fastighetsbolag i olika ägarstrukturer som visat stort intresse för att allokera mer kapital till fastighetssegmentet.

De svenska fastighetsbolagen har ett bra utgångsläge. Med rekordresultat för verksamhetsåret 2010 är flera av de svenska fastighetsbolagen solida nog för ytterligare investeringar. Om fastighetsbolagen väljer att återinvestera kapital i verksamheten genom fastighetsförvärv eller nybyggnadsprojekt kan 2012 komma att bjuda på stora investeringar i respektive bolags prioriterade marknader.

Marknadens bedömning för kommersiella lokaler har gått från samstämmiga förväntningar om stigande hyror för butiker och kontor i starka delmarknader i våras till förväntningar om oförändrade hyror i våra regionstäder till möjligen svagt stigande hyror i våra storstäder. I Stockholms bästa lägen bedöms marknadshyran för moderna kontor uppgå till cirka 4 300 kr/kvm. I Göteborg varierar marknadshyran för sådana kontor i intervallet 1 600–2 400 kr/kvm och i Malmö i intervallet kring 1 550–2 350 kr/kvm.

På de mindre marknaderna, där tillskottet av nya lokaler vanligtvis är relativt begränsat, är fluktuationerna på hyresmarknaden små. Vakansgraderna är det som i störst utsträckning brukar variera, medan hyresnivåerna, räknat i kronor per kvadratmeter, normalt sett är relativt stabila. Med en utdragen nedgång i konjunkturen kommer vi antagligen att se att vakanserna ökar i det kommersiella segmentet.

Den totala transaktionsvolymen för fastigheter under 2011 uppgick, enligt uppgift från Jones Lang LaSalle, till 105 miljarder kronor. Det är en minskning med cirka fem procent mot året innan. Även transaktionerna där utländska aktörer varit involverade har minskat, från 45 miljarder kronor till cirka 35 miljarder. Framför allt har transaktionsvolymen minskat under sista kvartalet 2011. Orsaken till detta är att fastighetsaktörerna blivit försiktigare med hänsyn till omvärldsutvecklingen samt att finansieringsmöjligheterna blivit sämre.

Under 2011 var en stor del av transaktionsomsättningen från obeståndsfastigheter och större fastighetsinnehav under avveckling. När det gäller bostadsfastigheter är det fortfarande bostadsrättsföreningar som är köpare i attraktiva lägen. I slutet av 2011 fanns cirka 22 000 aktivt registrerade bostadsrättsföreningar.

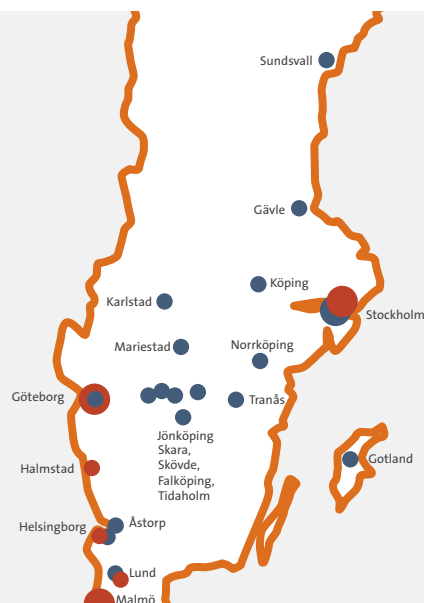
Källa: NAI SVEFA

Koncernen, Mkr	2011	2010
Hysesintäkter	1 466	1 333
Fastighetskostnader	-471	-454
Driftöverskott	996	880
Värdeförändringar förvaltningsfastigheter, realiserade	12	20
Värdeförändringar förvaltningsfastigheter, orealiserade	978	1 027
	2011	2010
Redovisat värde fastigheter, Mkr	17 556	14 389
Antal fastigheter	433	432
Uthyrbar yta, tkvm	1 408	1 322
Antal anställda	208	192

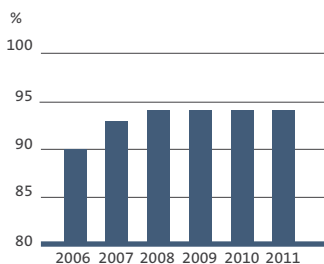
För mer information se fastighetsförteckning sidorna 90–96.

Fastighetsbestånd

Balder har 433 fastigheter



Uthyrningsgrad 2006–2011



Balders fastighetsbestånd

Balder ägde per 31 december 433 fastigheter (432) med en uthyrningsbar yta om 1 408 tkvm (1 322) till ett värde om 17,6 Mdkr (14,4).

Balders totala hyresvärde uppgick per årsskiftet till 1 638 Mkr (1 437), en ökning med 14 procent.

Investeringar

Fastighetsinvesteringarna har under året uppgått till 3 859 Mkr (995) varav 3 640 Mkr (835) avser fastighetsförvärv och 219 Mkr (160) avser investeringar i befintliga fastigheter.

Av de totala investeringarna avser 1 097 Mkr (106) Stockholm, 1 614 Mkr (352) Göteborg/Väst, 1 107 Mkr (512) Öresund, 25 Mkr (15) Öst, och 16 Mkr (11) Norr.

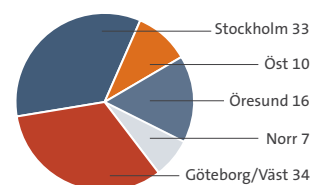
Fastighetsportföljen har under verksamhetsåret förändrats enligt tabell.

Balders kommersiella fastigheter är belägna såväl i centrum som i storstädernas närförorter och kranskommuner. Balders bostadsfastigheter är belägna på orter med en positiv befolkningstillväxt och som utvecklas positivt. Ambitionen är att fortsätta förvärva fastigheter på utvalda marknader.

Förändring redovisat värde fastigheter

	2011		2010	
	Mkr	Antal	Mkr	Antal
Fastighetsbestånd 1 januari	14 389	432	12 669	419
Investeringar i befintliga fastigheter	219	—	160	—
Förvärv	3 640	40	835	31
Försäljningar	-1 683	-39	-322	-18
Värdeförändringar förvaltningsfastigheter	990	—	1 047	—
Fastighetsbestånd 31 december	17 556	433	14 389	432

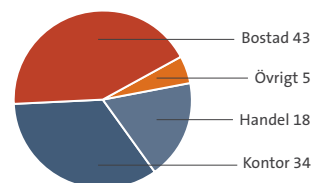
Redovisat värde per region, %



Balders fastighetsbestånd per 2011-12-31¹⁾

	Antal fastigheter	Uthyrbar yta, kvm	Hyresvärde, Mkr ¹⁾	Hyresvärde, kr/kvm ¹⁾	Hyres-intäkter, Mkr ¹⁾	Ekonomisk uthyrningsgrad, %	Redovisat värde, Mkr
Fördelat per region							
Stockholm	55	375 394	516	1 376	474	92	5 866
Göteborg/Väst	183	484 010	552	1 141	525	95	5 913
Öresund	54	196 660	254	1 292	233	92	2 792
Öst	58	197 582	176	890	166	95	1 695
Norr	83	154 491	139	900	133	95	1 290
Totalt	433	1 408 137	1 638	1 163	1 531	94	17 556
Fördelat per fastighetskategori							
Bostäder	301	788 507	737	934	707	96	7 523
Kontor	65	376 481	554	1 472	490	89	5 945
Handel	34	148 732	248	1 667	238	96	3 075
Övrigt	33	94 417	99	1 046	95	97	1 012
Totalt	433	1 408 137	1 638	1 163	1 531	94	17 556

Redovisat värde per fastighetskategori, %



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

Avyttrade fastigheter

	Uthyrbar yta, kvm
Dygden 6	614
Pan 1	1 692
Åkerslätt 2	1 002
Lilla Björn 10	240
Älgen 7	1 487
Täppan 22	294
Sänket 9	353
Sänket 6	575
Nedre Skansen 1	328
Lästen 2	3 510
Plankan 12	479
Niten 6	4 058
Källtorp 43:7	1 064
Catena 25 fastigheter	152 390
Kastet 6:4	216
Totalt avyttrat	168 302

Förvärvade fastigheter

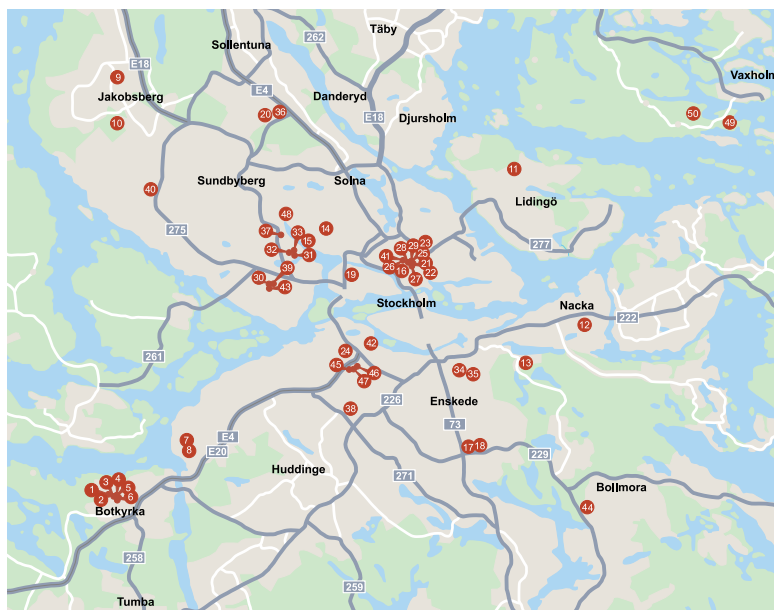
	Uthyrbar yta, kvm
Stockrosen 3	6 082
Stockrosen 10	1 761
Stockrosen 6	2 015
Olskroken 10:5	4 511
Olskroken 25:11	2 261
Inom Vallgraven 36:4	16 730
Inom Vallgraven 33:7	3 731
Inom Vallgraven 58:6	4 793
Ventrupparken 6	4 723
Catena 25 fastigheter	152 390
Katthavet 8	8 022
Högsbo 1:1	15 251
Kvasten 8	2 018
Gårda 15:12	8 459
del av Järnplåten 23	1 520
von Conow 54	20 927
Lorensberg 46:6	1 176
Totalt förvärvat	256 370

Region Stockholm

Mkr	2011	2010
Hysesintäkter	460	425
Fastighetskostnader	-135	-137
Driftsöverskott	325	288

	2011	2010
Redovisat värde		
fastigheter, Mkr	5 866	4 895
Antal fastigheter	55	53
Uthyrbar yta, tkvm	375	365
Antal anställda	40	37

För mer information se fastighetsförteckning
Region Stockholm sidan 90.



Region Stockholm

Enligt de mätningar som Stockholms Handelskammare gjort har näringslivet i Stockholm klarat sig bättre än riket i övrigt under den konjunkturdämpning som Sverige drabbats av. Som förklaring nämns bland annat den näringslivsstruktur som finns i Stockholm med en blandning av olika branscher, institutioner och förvaltningsenheter, en stor exportandel av varor och tjänster samt ett stabilt ekonomiskt ramverk.

Storstockholm kan indelas i tre områden: innerstaden samt norr respektive söder om denna. I söder finns till övervägande del distributions- och varuproducerande företag medan det i norr finns en större andel tjänsteproducerande företag.

Befolkningsmässigt ökar Stockholms län stadigt. Under början av 2011 uppgick antalet invånare till cirka 2 090 000. Fram till år 2020 beräknas antalet ha stigit med cirka 15 procent till 2 400 000. Under samma period beräknas behovet av nyproducerade bostäder till 125 000 enheter.

På grund av att bostadsbyggandet inte varit i jämvikt med befolkningstillväxten under de senaste två decennierna råder stor bostadsbrist i hela Stockholms län. Flest pågående planarbeten för bostäder pågår i Hägersten, Liljeholmen och Bromma. Totalt beräknas cirka 9 000 bostäder färdigställas under 2012 enligt Boverket.

På den kommersiella sidan är det framför allt området Arenastaden i Solna som är igång. En ny stadsdel skall växa fram med en evenemangsarena, kontor, köpcentrum, bostäder och hotell. Även Nya Karolinska Sjukhuset och Säpos nya högkvarter i Tomtebodan tillhör de stora byggprojekten.

Ett av Sveriges absolut största projekt inom infrastruktur är den planerade Förbifart Stockholm. Trafikleden skall knyta ihop de norra och södra länsdelarna och därmed avlasta infarterna till centrala Stockholm. Största delen kommer att gå under Stockholm i en planerad tunnel om 17 km, som i så fall skulle bli världens längsta tunnel i stadsmiljö.



Transaktionssidan för kommersiella fastigheter omfattar ett stort antal affärer. AMF Fastigheter har i två separata affärer köpt tre innerstadscentrum och Skandias huvudkontor för en total uppskattad köpeskilling omkring 5 Mdkr. På bostadssidan har det framför allt skett ombildningar från hyresrätter till bostadsrätter. Under de senaste tio åren har cirka 110 000 hyreslägenheter ombildats till bostadsrätter i Stockholms län.

Fastighetsbeståndet

31 december 2011	Antal fastigheter	Uthyrbar yta, kvm	Hysesvärde, Mkr ¹⁾	Hysesvärde, kr/kvm ¹⁾	Hysesintäkter, Mkr ¹⁾	Ekonomisk uthyrningsgrad, %	Redovisat värde, Mkr
Kommersiellt	41	238 056	368	1 547	328	89	4 049
Bostäder	14	137 338	148	1 078	146	99	1 817
Totalt	55	375 394	516	1 376	474	92	5 866

1) Avser helår.

Balders fastighetsbestånd i Region Stockholm omfattar 55 fastigheter (53) med en sammanlagd yta om 375 tkvm (365) och ett verkligt värde om 5 866 Mkr (4 895). Värdet på fastigheter i Stockholms innerstad uppgår till cirka 1 900 Mkr, vilket motsvarar 46 procent av det totala värdet av de kommersiella fastigheterna i regionen.

Bostad

Regionens bostadsfastigheter är framför allt koncentrerade till Botkyrka, Huddinge, Uppsala och Nynäshamn. Vidare finns ett antal fastigheter i centrala Stockholm samt i Hammarbyhöjden, Bromma och Älta.

En av de största satsningarna i Region Stockholm har varit ett utvecklingsarbete avseende Vårby Gård och Vårby Gårds Centrum. Balder har tagit initiativet att tillsammans med Huddinge kommun arbeta fram ett program för att öka områdets trygghet, tillväxt och attraktion. Arbetet har hittills varit mycket framgångsrikt och inte minst visar den hyresgästundersökning som gjorts av ett externt bolag att kunderna upplever utvecklingsarbetet mycket positivt.



Berthåga 53:1, Uppsala

Även i Nynäshamn har ett motsvarande projekt tillsammans med kommunen pågått under året. Förutom de effekter som uppnåtts i Huddinge har vi också lyckats minska omflyttningsgraden kraftigt.

Beroende på den rådande bostadssituationen i Storstockholm har fastighetsbeståndet i regionen en mycket liten vakansgrad.

Totalt ingår 1 590 lägenheter i beståndet inom regionen.

Kommersiellt

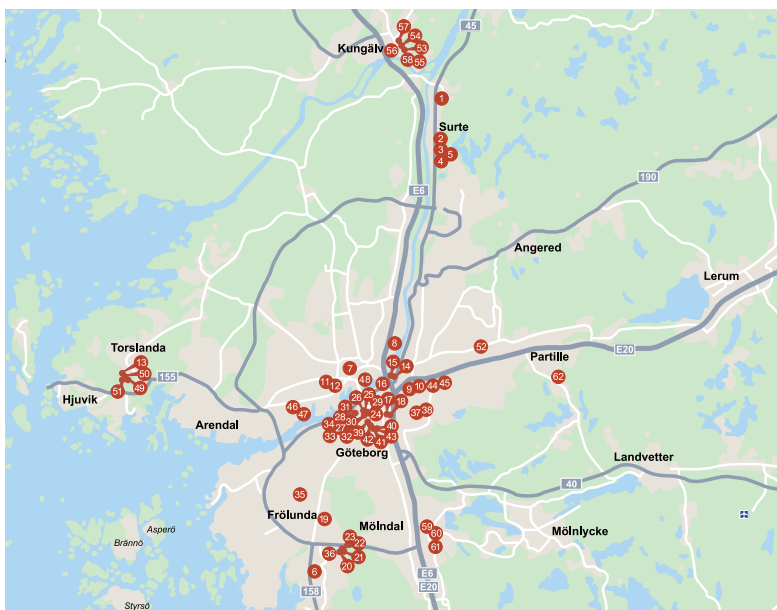
Det kommersiella fastighetsbeståndet finns till allra största delen i Stockholms innerstad samt Solna, Sundbyberg, Ulvsunda och Kista norr om centrum samt Västberga, Farsta, Nacka och Skarpnäck söder om centrum.

Efterfrågan på lokaler om 200–500 kvm har varit stor i såväl city som runt om staden. För lokaler kring 1 000 kvm eller större är efterfrågan mindre och här sitter ofta kunderna kvar i sina befintliga hyreskontrakt med hänsyn till de kostnader och praktiska omständigheter som en flytt innebär.

I Västberga har efterfrågan på lokaler varit stor och målsättningen är att ha samtliga lokaler uthyrda under 2012.

I fastigheterna, Sicklaön 354:1, Ektorp Centrum och Kilaberg 1, Hägersten, där det tillkommit vakanta ytor under året pågår diskussioner med olika intressenter avseende projektutveckling där kontorsytor kan konverteras till andra typer av lokalkategorier.

Under året har två fastigheter förvärvats. Fastigheten Kvasten 8 på Norrlandsgatan i centrala Stockholm har totalt 4 000 kvm uthyrningsbar yta och ägs tillsammans med Sveriges Riksdag. Fastigheten Katthavet 8 med 8 000 kvm uthyrningsbar yta inrymmer även det anrika nöjespalatset Berns. Båda fastigheterna ligger ett stenkast från Norrmalmstorg. Vidare har ytterligare en del av fastigheten Järnplåten 23 på Kungsgatan i Stockholm förvärvats och ägarandelen uppgår vid årsskiftet till 82 procent av den totala fastigheten.



Region Göteborg/Väst

Mkr	2011	2010
Hyresintäkter	504	438
Fastighetskostnader	-156	-143
Driftöverskott	348	295

	2011	2010
Redovisat värde fastigheter, Mkr	5 913	4 556
Antal fastigheter	183	176
Uthyrbar yta, tkvm	484	426
Antal anställda	66	58

För mer information se fastighetsförteckning Region Göteborg/Väst sidorna 91–93.

Region Göteborg/Väst

Göteborg är Sveriges näst största och Nordens femte största tätort med omkring 550 000 invånare i tätorten och över 930 000 i Storgöteborg.

Göteborg har ett centralt läge och väl utvecklad infrastruktur med flygplatser, hamn samt europavägar. Göteborg har under de senaste åtta åren utsetts av tematidningen Intelligent Logistik till det bästa logistikläget i Sverige.

Fordonsindustrin domineras av AB Volvo, en av världens ledande tillverkare av fordon och anläggningsmaskiner samt Volvo Personvagnar. Konkursen i SAAB Automobile är ett hårt slag för hela Trestadsområdet (Trollhättan, Vänersborg, Uddevalla). För Balder har denna konkurs inte inneburit några direkta hyreseffekter då SAAB Automobile inte har varit kund i några av Balders fastigheter i Trestad.

Under perioden 2006–2010 färdigställdes ungefär 1 900 bostäder per år i Göteborg. Målsättningen kommande femårsperiod är 2 400 bostäder per år. Pågående bostadsbyggnation sker i stadsdelarna Kvillebäcken vid Backaplan samt i Järnbrott intill Frölunda Torg. Under de senaste tio åren har cirka 20 000 hyreslägenheter ombildats till bostadsrätter i Västra Götalands län.

Förutom Balder har bland andra Wallenstam och Hemfosa gjort större förvärv i Göteborgsregionen.

De byggprojekt som pågår i Göteborg är bland annat cirka 14 000 kvm kontorsyta intill Gamla Ullevi samt tre större hotellprojekt, vid Drottningtorget, Svenska Mässan och på Älvstranden. Totalt handlar det om cirka 1 250 nya hotellrum.

Inom Vallgraven 33:7, Göteborg



Fastighetsbeståndet

31 december 2011	Antal fastigheter	Uthyrbar yta, kvm	Hysesvärde, Mkr ¹⁾	Hysesvärde, kr/kvm ¹⁾	Hysesintäkter, Mkr ¹⁾	Ekonomisk uthyrningsgrad, %	Redovisat värde, Mkr
Kommersiellt	65	267 207	363	1 657	344	95	4 077
Bostäder	118	216 803	190	875	181	95	1 836
Totalt	183	484 010	552	1 141	525	95	5 913

1) Avser helår.

I Region Göteborg/Väst ingår tre förvaltningsområden. Storgöteborg omfattar Göteborg med intilliggande 12 kommuner samt Trestad. Falköping omfattar även Skara och Tidaholm medan Skövde även omfattar Mariestad.

Balders fastighetsbestånd i Region Göteborg/Väst omfattar 183 fastigheter (176) med en sammanlagd yta om 484 tkvm (426) och ett verkligt värde om 5 913 Mkr (4 556). Värdet på fastigheter i Göteborgs innerstad uppgår till 2 200 Mkr, vilket motsvarar 54 procent av det totala värdet av de kommersiella fastigheterna i regionen.

Bostad

Regionens bostadsfastigheter är framför allt koncentrerade till Göteborg, Alingsås, Falköping och Skövde. I Alingsås är beståndet koncentrerat till stadsdelarna Bolltorp och Stadsskogen. I Skövde är de koncentrerade till stadsdelen Södra Ryd medan bostadsfastigheter i Göteborg finns i Kålltorp, på Hisingen och i Järnbrott.

Under 2011 förvärvades en fastighet om 8 500 kvm uthyrningsbar yta i Gårda, Göteborg. Fastigheten innehåller huvudsakligen studentbostäder men även butik och kontor.



I Skövde har ett projekt pågått under året med att konvertera studentrum till större lägenheter. I samband med detta har också de nya lägenheterna fått en standardförbättring.

En bostadsfastighet i Göteborg har under året avyttrats till en bostadsrättsförening. Totalt ingår 3 404 lägenheter i fastighetsbeståndet inom regionen.

Under januari 2012 har sex bostadsfastigheter förvärvats på Hisingen i Göteborg. Totalt handlar det om en uthyrningsbar yta om cirka 45 000 kvm och 600 lägenheter.

Kommersiellt

Det kommersiella fastighetsbeståndet finns till allra största delen i Storgöteborg. I Göteborg finns 18 fastigheter i citykärnan, Inom Vallgraven och längs Avenyn. Övriga områden är Gårda, Mölndal, Högsbo och Sisjön.

Under året förvärvades tre kontorsfastigheter i Mölndal och fem kontorsfastigheter i centrala Göteborg från GE Real Estate.

I Kungälv, Ale och Trollhättan äger Balder framför allt handelsfastigheter i lokala köpcentrum. Det pågående infrastrukturprojektet BanaVäg i Väst innebär en utbyggnad av dubbelspårig järnväg samt en motorväg mellan Göteborg och Trollhättan. Bland annat byggs en ny pendelstation i Nödinge, vilket innebär bättre kommunikationer och tillgänglighet till Balders fastighet Nödinge 38:14 på Ale Torg.

I Trollhättan har köpcentrat Oden genomgått en stor renovering. Den omfattar bland annat ny handelsyta samt ny fastighetsteknik som ventilation och hissar.

Tre fastigheter belägna i Trollhättan, Falkenberg och Borås har avyttrats under året. I samband med detta har Balder lämnat Borås som fastighetsägare.

Region Öresund

Mkr	2011	2010
Hysesintäkter	210	177
Fastighetskostnader	-70	-52
Driftsöverskott	141	125

2011 2010

Redovisat värde

fastigheter, Mkr	2 792	2 127
Antal fastigheter	54	52
Uthyrbar yta, tkvm	197	171
Antal anställda	20	17

För mer information se fastighetsförteckning
Region Öresund sidan 94.



Region Öresund

I Öresundsregionen, som omfattar Skåne och danska Själland, bor cirka 3,8 miljoner människor. Malmö tillsammans med Helsingborg och Lund utgör navet bland de svenska städerna i regionen och på den danska sidan är det Storköpenhamn med sina 1 375 000 invånare som dominerar näringsliv, boende och utveckling. Öresundsområdet har med sitt strategiska läge, bra kommunikationer och sin bilaterala arbetsmarknad stora möjligheter till en mycket god tillväxt under kommande år.

I Malmö fortsätter utbyggnaden av infrastrukturen. Efter färdigställandet av Citytunneln pågår nu byggandet av den så kallade Malmöringen som skall förbättra kommunikationen inom staden. Nybyggnation av framför allt kommersiella lokaler pågår i Västra Hamnen, Dockan och Universitetsholmen samt kring Citytunnelns centrala stationer.

Helsingborgs stad kommer att förändras genom stadsförnyelseprojektet H+ som kommer att sammanlänka södra Helsingborg med centrum. Nya bostäder och kontorsfastigheter kommer att uppföras. Nybyggnationer kommer också att stärka Helsingborgs ställning inom logistik och handel, som är viktiga näringsgrenar för staden.

Transaktionsnivån har varit låg i Malmö under 2011. Vasakronan har bland annat i två affärer förvärvat kommersiella fastigheter i Västra Hamnen.

Köpenhamn, som betraktas som Nordens huvudstad, erbjuder en hög levnadsstandard med en bra infrastruktur och god stadsmiljö. Antalet invånare i Köpenhamn beräknas stiga med 100 000 invånare fram till och med år 2025.

Danmark drabbades hårt av finanskrisen 2008. När priserna på bostäder och kommersiella fastigheter sjönk fick många av bankernas högbelånade kunder problem, och därmed också bankerna. Finansieringslösningar genom fastighets-

obligationer och kommanditsällskap med generösa skatteeffekter har också möjliggjort höga belåningsnivåer utanför det traditionella kreditsystemet. Detta har drabbat många danska privatinvestorer ekonomiskt. I Köpenhamn ligger direktavkastningen på centrala bostadsfastigheter kring 5 procent och för moderna kontorshus på 5–6 procent.

Fastighetsbeståndet

31 december 2011	Antal fastigheter	Uthyrbar yta, kvm	Hysesvärde, Mkr ¹⁾	Hysesvärde, kr/kvm ¹⁾	Hysesintäkter, Mkr ¹⁾	Ekonomisk uthyrningsgrad, %	Redovisat värde, Mkr
Kommersiellt	14	101 668	160	1 575	144	90	1 833
Bostäder	40	94 992	94	989	90	95	959
Totalt	54	196 660	254	1 292	233	92	2 792

1) Avser helår.

I Region Öresund ingår följande förvaltningsområden; Malmö, Helsingborg samt Åstorp. Balders fastighetsbestånd i regionen omfattar 54 fastigheter (52) med en sammanlagd yta om 197 tkvm (171) och ett verkligt värde om 2 792 Mkr (2 127). Värdet på fastigheter i Malmös innerstad uppgår till 1 300 Mkr, vilket motsvarar 71 procent av det totala värdet av de kommersiella fastigheterna i regionen.

Bostad

Regionens bostadsfastigheter är framför allt koncentrerade till Åstorp, Helsingborg och Lund. Bostadsfastigheterna i Åstorp, totalt 739 lägenheter, förvärvades under 2010. Under 2011 har ett renoverings- och underhållsprogram påbörjats som sträcker sig ytterligare några år framöver. Sedan förvärvet har andelen vakanta lägenheter kraftigt minskats och under 2012 bedöms vakansen bli obefintlig.

I Helsingborg äger Balder 13 centralt belägna bostadsfastigheter. I Lund finns två fastigheter i området Östra Torn. I både Helsingborg och Lund råder bostadsbrist så några vakanser i beståndet finns inte. Totalt ingår 1 332 lägenheter i fastighetsbeståndet inom regionen.

Under första kvartalet 2012 har Balder gjort två förvärv i Köpenhamn. Ett kvarter bostadsfastigheter med 523 ägarlägenheter är beläget i Österbro, ett av de mest attraktiva bostadslägena i centrala Köpenhamn. I Örestad förvärvades 75 ägarlägenheter med en uthyrningsbar yta om 6 800 kvm. Båda fastigheterna är fullt uthyrda.

Kommersiellt

De kommersiella fastighetsbestånden finns i Malmö, Halmstad, Lund och Köpenhamn. I Malmö finns tre centrala kontorsfastigheter, i Lund tre fastigheter och i Halmstad fem fastigheter innehållande kontor, handel och utbildningslokaler.

I början av året förvärvades en handelsfastighet i Greve, som ligger i Köpenhamnsområdet. Den uthyrningsbara ytan uppgår till 4 720 kvm.

Under november månad förvärvade Balder fastigheten von Conow 54 i centrala Malmö. Fastigheten har en uthyrningsbar yta om 21 200 kvm och innehåller huvudsakligen kontor men också butiker och bostäder och ligger i direkt anslutning till Balders befintliga fastighet, Spinneriet 8.

Under början av 2012 förvärvades fastigheten Rosen 9 belägen vid Lilla Torg i centrala Malmö. Den uthyrningsbara ytan uppgår till 11 000 kvm och är huvudsakligen uthyrd till ett femstjärnigt hotell under varumärket Marriott Renaissance.

Region Öst

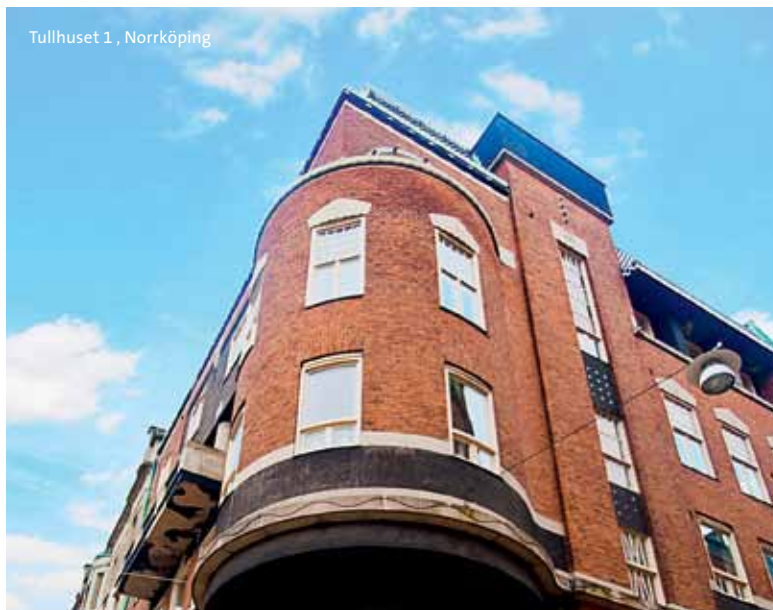
Mkr	2011	2010
Hysesintäkter	161	164
Fastighetskostnader	-59	-66
Driftöverskott	102	98

2011 2010

Redovisat värde	2011	2010
fastigheter, Mkr	1 695	1 608
Antal fastigheter	58	67
Uthyrbar yta, tkvm	198	204
Antal anställda	26	23

För mer information se fastighetsförteckning Region Öst sidan 95.

Tullhuset 1, Norrköping



Region Öst

Norrköping, tillsammans med Linköping och ett antal mindre närliggande städer och orter, utgör den så kallade Fjärde Storstadsregionen. Norrköping har cirka 130 000 invånare med en stadig befolkningsökning på över 1 000 personer per år. Infrastruktur och kommunikationer är väl utbyggda inom sjötrafik, flyg, tåg och vägar. Näringslivet består av företag med världsledande forskning, utveckling och produktion inom flygteknik, kommunikationsteknik, biomedicin samt papper och förpackningar.

Nybyggnationen av handelsytor har varit stor i Norrköping under de senaste åren. Ingelsta Shopping vann bland annat priset som årets galleria/köpcentrum vid Retail Rewards under år 2010.

På transaktionssidan förvärvade Rikshem Malmstadens/Borgs fastighetsbestånd omfattande 2 250 lägenheter. Säljare var danska PG Living.

Tranås har ett differentierat näringsliv med en stark möbel- och plastindustri. I tätorten bor cirka 14 000 invånare. Centrala delarna av Tranås erbjuder ett rikt utbud av butiker blandat med kontor och boende.

Jönköping är en stark region med en positiv befolkningstillväxt. Kommunen, som har cirka 130 000 invånare, är ett nav för logistiken i södra Sverige. Högskolan med 12 000 studenter, med inriktning på bland annat entreprenörskap och nära samarbete med näringslivet samt mässområdet Elmia skapar ett dynamiskt näringsliv.

Köping med sina 25 000 invånare har en stark industritradition. Här finns företag som AB Volvo och Sandvik. Köping har också växt fram som regionens handelscentrum genom bland annat Entré Köping vid E18. I centrala Köping, intill Balders fastigheter i området Tunadal, planeras ett nytt bostadsområde, en större livsmedelsbutik samt ett grönområde.

Freja 11, Köping



Fastighetsbeståndet

31 december 2011	Antal fastigheter	Uthyrbar yta, kvm	Hysesvärde, Mkr ¹⁾	Hysesvärde, kr/kvm ¹⁾	Hysesintäkter, Mkr ¹⁾	Ekonomisk uthyrningsgrad, %	Redovisat värde, Mkr
Kommersiellt	6	7 556	5	643	4	78	28
Bostäder	52	190 026	171	900	162	95	1 666
Totalt	58	197 582	176	890	166	95	1 695

1) Avser helår.

I Region Öst ingår följande förvaltningsområden; Norrköping, Tranås inklusive Jönköping samt Köping. Balders fastighetsbestånd i regionen omfattar 58 fastigheter (67) med en sammanlagd yta om 198 tkvm (204) och ett verkligt värde om 1 695 Mkr (1 608).

Bostad

I Norrköping äger Balder 12 centralt belägna bostadsfastigheter, med låg vakansgrad.

I Tranås är Balder en av de större fastighetsägarna. Bostadsbeståndet är lokaliserat till Storgatan, som sträcker sig rakt igenom centrum, samt området Stoeryd i nordvästra delen av staden. I Jönköping ägs fyra fastigheter.

I Köping äger Balder fem centrala bostadsfastigheter. Tack vare ett starkt varumärke, god service och ett områdeskontor mitt i bostadsområdet, så fungerar samarbetet med kunderna mycket bra.

Totalt ingår 2 110 lägenheter i fastighetsbeståndet inom regionen.

Under året har nio fastigheter i Nässjö avyttrats, och därmed lämnade också Balder orten som fastighetsägare.

Kommersiellt

Andelen fastigheter i kategorin kommersiellt är mycket liten i Region Öst. Det finns en till två fastigheter i respektive förvaltningsområde. Kontor, restauranger och handel finns framför allt i fastigheterna i Norrköping och Köping, och då som lokaler i gatuplan.

Region Norr

Mkr	2011	2010
Hysesintäkter	131	129
Fastighetskostnader	-51	-56
Driftsöverskott	80	73

2011 2010

Redovisat värde		
fastigheter, Mkr	1 290	1 202
Antal fastigheter	83	84
Uthyrbar yta, tkvm	154	155
Antal anställda	19	31

För mer information se fastighetsförteckning Region Norr sidan 96.



Spiran 1-6, Karlstad

Region Norr

Sundsvall ligger strategiskt vid Bottenhavet och kallas allmänt för Norrlands huvudstad. 1888 förstördes stora delar av staden i en brand. När staden skulle återuppbyggas togs beslutet att endast stenhus fick byggas i stadens centrum, därför kallas Sundsvalls stadskärna för Stenstaden.

Näringslivet i Sundsvall har historiskt dominerats av skogsindustrin och SCA. Många försäkringsbolag och banker har placerat sina större administrativa kontor i Sundsvall, exempelvis Folksam och If.

Ett nytt bostadsområde är planerat till Norra Kajen, idag ett industriområde, som ligger centralt i Sundsvall. Projektet på Norra Kajen möjliggjordes via satsningen på den nya E4-sträckningen som kommer att innebära att dagens trafik genom centrala Sundsvall kan flyttas utanför staden. Ett nytt transportcentrum planeras också i området Tunadal-Korsta-Ortviken, en mycket stor satsning på näringslivet i Sundsvall.

Fastighetsbolaget Norrvidden, med huvudkontor i Sundsvall och ett fastighetsbestånd i Norrland, förvärvades av fastighetsbolaget Diös under året. Detta förvärv var den enskilt största fastighetsaffären i Sverige under 2011.

Gävle med sina 95 000 invånare är residensstad för Gävleborgs län. Gävle är en gammal industriort med kända företag inom pappersindustrin som Korsnäs och Stora Enso. Inom livsmedel finns Kraft General Foods Scandinavia som tillverkar Gevalia kaffe samt Malaco Leafs med starka varumärken som Läkerol och Ahlgrens bilar. Vid Högskolan i Gävle finns cirka 14 000 studenter.

Under 2011 har ett antal nyproducerade bostadskomplex färdigställts på området Gävle Strand. En tredje etapp på Hemlingby Köpcentrum är påbörjad och omfattar cirka 32 000 kvm ny handelsyta.

Karlstad, som är beläget vid Vänerns norra strand, har cirka 86 000 invånare i kommunen. Karlstads universitet utbildar och bedriver forskning inom naturvetenskap, undervisning och vård. Näringslivet består till största delen av företag inom bygg, handel, industrimassa och papper samt informationsteknik. Välkända företag är Metso Paper, Tieto och TeliaSonera.

Färdigställandet av kongress- och kulturcentret CCC har haft en mycket positiv inverkan på besöksnäringen. Det bostadsbyggande som sker avser framför allt bostadsrätter.

På transaktionsmarknaden har en del utländska fastighetsägare lämnat Karlstad. Bland annat har Mitt i City-gallerian, Duvanhuset och Karolinen bytt ägare. Köpare har varit svenska fastighetsbolag.

Fastighetsbeståndet

31 december 2011	Antal fastigheter	Uthyrbar yta, kvm	Hysesvärde, Mkr ¹⁾	Hysesvärde, kr/kvm ¹⁾	Hysesintäkter, Mkr ¹⁾	Ekonomisk uthyrningsgrad, %	Redovisat värde, Mkr
Kommersiellt	6	5 143	5	953	5	100	45
Bostäder	77	149 348	134	898	128	95	1 245
Totalt	83	154 491	139	900	133	95	1 290

1) Avser helår.

I Region Norr ingår följande förvaltningsområden; Sundsvall, Gävle samt Karlstad. Balders fastighetsbestånd i regionen omfattar 83 fastigheter (84) med en sammanlagd yta om 154 tkvm (155) och ett verkligt värde om 1 290 Mkr (1 202).

Bostad

Fastighets AB Balder äger 40 fastigheter i Sundsvall. Beståndet finns i centrum, Kvissleby, Bredsand och Stockvik. Under 2011 har cirka 40 vakanta lägenheter totalrenoverats, vilka samtliga nu är uthyrda. Renoveringsplanerna fortsätter under 2012. Under början av 2012 har 35 nya lägenheter skapats från ett tidigare vakant serviceboende.

I Gävle uppgår antalet fastigheter till 20 stycken. Beståndet finns i centrala Gävle samt i Bomhus.

Fastighetsbeståndet i Karlstad, som består av 23 fastigheter, är samtliga belägna centralt. Eftersom beståndet är attraktivt, med bra lägen, finns ingen vakans i fastigheterna.

Totalt ingår 2 207 lägenheter i fastighetsbeståndet inom regionen.

En mindre bostadsfastighet i Gävle har avyttrats under året.

Kommersiellt

De kommersiella lokalytorna uppgår till cirka 10 procent av de totala ytorna i regionen. De utgörs av butiker, restauranger och kontor och oftast finns de i gatuplan i bostadsfastigheterna.

Att köpa centralt belägna fastigheter i storstäderna Stockholm, Göteborg och Malmö och samtidigt sälja på orter där Balder inte har lokal representation, har präglat Balders strategi de senaste åren.

Fastighetsvärdering

Balders fastighetsbestånd består av 433 fastigheter där nästan hälften utgörs av bostadsfastigheter. Beståndet är uppdelat på fem geografiska regioner: Stockholm, Göteborg/Väst, Öresund, Norr och Öst. Varje region är unik med specifika egenskaper som måste beaktas när beståndet skall värderas.

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

Hyresinbetalningar

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

Drifts- och underhållsutbetalningar

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

Direktavkastningskrav

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



Katthavet 8, Stockholm

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

Per den 31 december uppgick Balders genomsnittliga direktavkastning till 6,2 procent (6,3). Avkastningskravet för kommersiella fastigheter uppgick i genomsnitt till 6,5 procent (6,5) och för bostadsfastigheter till 5,8 procent (6,0).

Fastighetsbeståndets värdeförändring

Balder har under 2011 förvärvat fastigheter för 3 640 Mkr (835). Försäljningarna under 2011 uppgick till 1 683 Mkr (321), varav cirka 1 600 Mkr utgörs av ett bestånd av 25 handelsfastigheter som under första kvartalet förvärvades av Balder och under följande kvartal såldes in i ett nystartat joint venture-bolag, Fastighets AB Centur, som ägs till 50 procent vardera av Peab och Balder. Försäljningarna genererade en vinst på 12 Mkr (20) under 2011.

Enligt Balders interna värdering, uppgick fastigheternas redovisade värde, per årsskiftet, till 17 556 Mkr (14 389), vilket motsvarar en realiserad värdeförändring om 978 Mkr (1 027). Förändringen i avkastningskravet från 6,3 procent till 6,2 procent, vilket uteslutande är hänförligt till bostadsfastigheter, har medfört en värdeförändring om cirka 250 Mkr. Resterande värdeförändring är hänförligt till under året förbättrade driftsnetton.

Externa värderingar

För att säkerställa de interna värderingarna har Balder per den 31 december låtit Savills Sweden AB värdera fastigheter till ett marknadsvärde om cirka 2 Mdkr motsvarande drygt 11 procent av det internt bedömda marknadsvärdet. Urvalet har gjorts med utgångspunkt att de skall representera den samlade portföljen avseende såväl geografisk placering och fastighetskategori som teknisk standard. De externa värderingarnas marknadsvärde översteg Balders interna värdering med drygt 2 procent. Genom att Balder ofta äger flera fastigheter i samma område eller kvarter ger värderingen vägledning för en betydligt större andel av den totala portföljen.

Totalt fastighetsbestånd

Mkr	Enligt värdering	Kr/kvm
Hyra inklusive vakans	1 638	1 163
Långsiktig vakans	-93	-66
Hyesintäkter	1 545	1 097
Drift och underhåll	-393	-279
Fastighetsskatt	-64	-45
Tomträttsavgäld	-8	-6
Driftnetto	1 080	767
Värdering	17 556	12 467
Direktavkastning, %	6,2	

Region	Kalkylräntekrav för diskontering av framtida kassaflöden, %	Direktavkastningskrav för bedömning av restvärde, %	Medelvärdet av direktavkastningskrav för bedömning av restvärde, %
Stockholm	6,0–10,2	4,0–8,2	5,8
Göteborg/Väst	6,3–11,0	4,3–9,0	6,3
Öresund	7,0–10,0	5,0–8,0	6,1
Öst	7,0–10,0	5,3–10,0	6,1
Norr	7,0–12,0	5,0–10,0	6,4

Genom emissioner och ett starkt totalresultat har eget kapital under året ökat med 2 021 Mkr motsvarande 43 procent.

Finansiering

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

Balder är finansierat med eget kapital och skulder, där majoriteten av skulderna utgörs av räntebärande skulder. Andelen eget kapital påverkas av vald finansiell risknivå som i sin tur påverkas av långgivarens krav på eget kapital för att erbjuda finansiering. Balders långsiktiga mål för kapitalstrukturen är att soliditeten över tid skall vara lägst 30 procent och räntetäckningsgraden lägst 1,5 gånger. Balder har under året ökat eget kapital med 2 021 Mkr, motsvarande 43 procent genom nyemissioner om 1 251 Mkr, genom årets totalresultat om 810 Mkr samt minskat eget kapital med 40 Mkr genom utdelning till preferensaktieägarna.

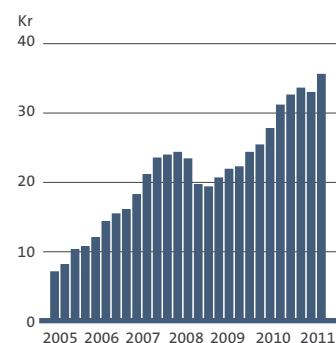
Räntebärande skulder

Koncernens räntebärande skulder uppgick per 31 december till 10 801 Mkr (9 631), vilket motsvarar en belåningsgrad på fastigheterna om 60,6 procent (64,6). De räntebärande skulderna utgörs av bilaterala låneavtal med nordiska banker samt ett certifikatprogram om 1 000 Mkr. Certifikatprogrammet är säkerställt med back-up faciliteter från banker, vilket innebär att om vi inte kan emittera certifikat så kommer vi att nyttja back-up faciliteten i motsvarande grad. Som säkerhet för de räntebärande lånen har Balder lämnat pantbrev i fastigheter, aktier och andelar i dotterbolag. I vissa fall kompletteras säkerheten med garantier om nivåer för räntetäckningsgrad, soliditet, belåningsgrad samt borgen från moderbolaget. Ingen av dessa garantier avviker från målen i finanspolicyn och alla garantier har uppfyllts under verksamhetsåret. Kreditavtalen innehåller sedvanliga uppsägningsvillkor.

Förändringar av marknadsräntan eller förändringar av långgivares marginaler påverkar finansnettot. Genom att arbeta med långa kreditavtal med avtalade marginaler tillsammans med en lång räntebindning uppnås en förutsägbarhet i kassaflödet. Under 2011 har långgivarnas marginaler minskat samtidigt som marknadsräntan ökat. Stibor 90 dagar ökade under året med knappt 0,7 procentenheter. Balders genomsnittliga kreditbindning uppgick till 5,5 år (5,9) med en genomsnittlig räntebindningstid om 3,9 år (2,4).

För att uppnå önskad räntebindning används räntederivat. Balders bedömning är att derivat är ett mer flexibelt och kostnadseffektivt instrument jämfört med att teckna fasträntelån, vilket skulle ge samma kassaflödeseffekt. Redovisningsmässigt är skillnaden större då derivat löpande redovisas till verkligt värde i balansräkningen

Utveckling Eget kapital per stamaktie



Belåningsgrad fastigheter



med värdeförändringar redovisade i resultaträkningens finansnetto, utan tillämpning av säkringsredovisning. Det innebär att när marknadsräntan avviker från den avtalade räntan på derivaten så uppstår ett över- eller undervärde i redovisningen, vilket inte är fallet med fasträntelån. Värdeförändringar av derivat uppgick under året till –520 Mkr (148). Undervärdet på derivat uppgick per den 31 december till 797 Mkr, vilket innebär att Balder har en reserv om 797 Mkr som kommer att återföras till eget kapital, justerat med uppskjuten skatt, i takt med att räntederivaten löper ut.

Finansnetto

Finansnettot, exklusive värdeförändringar på räntederivat, uppgick till –438 Mkr (–377), vilket är ett resultat av större genomsnittlig skuld. Vid årets utgång var Balders genomsnittliga ränta 4,1 procent (4,2).

Räntefälllostruktur 2011-12-31

År	Räntebindning		
	Mkr	Ränta, %	Andel, %
Inom ett år	2 994	3,7	27,7
1–2 år	2 520	4,4	23,3
2–3 år	6	4,8	0,1
3–4 år	281	4,3	2,6
4–5 år	500	4,4	4,6
>5 år	4 500	4,3	41,7
Summa	10 801	4,1	100,0

Finanspolicy

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

Finanspolicyens övergripande mål är:

- att säkerställa behovet av kort och långsiktig kapitalförsörjning
- att soliditeten över tid skall vara lägst 30 procent
- att räntetäckningsgraden inte bör understiga 1,5 gånger

Balder har per 31 december uppfyllt samtliga finansiella mål.

Finansiella mål

	Mål	Utfall 2011	Utfall 2010
Soliditet, %	30,0	35,2	30,9
Räntetäckningsgrad, ggr	1,5	2,1	2,1
Avkastning eget kapital, % ¹⁾		14,3	33,6

1) Målet för avkastning på eget kapital är att det över tiden med god marginal skall överstiga den riskfria räntan. Vid årsskiftet uppgick den riskfria räntan, årsgenomsnitt av en femårig statsobligation, till 2,3 procent.



Likviditet

Balder använder sig av checkkrediter för att balansera likviditetsbehovet. Per årsskiftet uppgick Balders disponibla likviditet till 298 Mkr, vilken utgörs av likvida medel, outnyttjade checkkrediter och finansiella placeringar. Balders kassaflöde är relativt jämnt fördelat under året då ungefär hälften av hyresintäkterna avser bostadshyror, vilka betalas månadsvis. Resterande hyror betalas i huvudsak kvartalsvis.

Nyckeltal

Per 31 december	2011	2010
Avkastning eget kapital, %	14,3	33,6
Avkastning totalt kapital, %	8,7	14,8
Räntetäckningsgrad, ggr	2,1	2,1
Soliditet, %	35,2	30,9
Genomsnittlig kreditbindningstid, år	5,5	5,9
Genomsnittlig räntebindningstid, år	3,9	2,4

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

Möjligheter och risker

Känslighetsanalys

Faktor	Förändring	Resultateffekt före skatt, Mkr
Hysesintäkter	+/-1 procent	+/-15
Ekonomisk uthyrningsgrad	+/-1 procentenhet	+/-16
Räntenivå för räntebärande skulder	+1 procentenhet	-19
Fastighetskostnader	+/-1 procent	-/+5
Värdeförändringar fastigheter	+/-5 procent	+/-878

Hyresintäkter, hyresutveckling och uthyrningsgrad

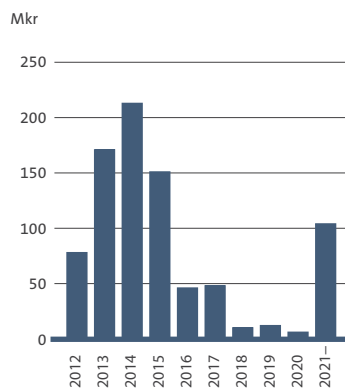
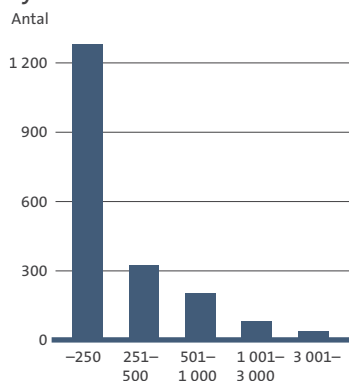
Av Balders kontrakterade hyresintäkter kommer 45 procent från bostäder och 55 procent från lokaler. Balders intäkter påverkas av fastigheternas uthyrningsgrad, av möjligheten att ta ut marknadsmässiga hyror samt av kundernas betalningsförmåga. Om uthyrningsgrad eller hyresnivåer förändras, oavsett skäl, påverkas Balders resultat. Risken för stora svängningar i vakanser och bortfall av hyresintäkter ökar ju fler enskilt stora kunder ett fastighetsbolag har. Balders tio största kontrakt svarar för 7,4 procent av de totala hyresintäkterna och deras genomsnittliga kontraktstid uppgår till 11,0 år. Det finns inget enskilt kontrakt som står för mer än 1,9 procent av Balders totala hyresintäkter och ingen enskild kund står för mer än 3,3 procent av de totala hyresintäkterna. Det finns inga garantier för att Balders större kunder förlänger sina hyresavtal när dessa löper ut, vilket på sikt kan leda till förändrade hyresintäkter och vakanser. Beroendet av enskilda kunder minskar i takt med att Balder fortsätter att växa genom förvärv. För att begränsa risken för sjunkande hyresintäkter och försämrade uthyrningsgrad eftersträvar Balder att skapa långsiktiga relationer med bolagets befintliga kunder. Balders lokalhyreskontrakt är normalt sett helt eller delvis bundna till konsumentprisindex, det vill säga helt eller delvis inflationsjusterade.

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

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



Interiört, Inom Vallgraven 54:9, Göteborg

Förfallostruktur kommersiella avtal**Antal kommersiella kontrakt per hyresvärde**

Vid årsskiftet hade Balder en ekonomisk uthyrningsgrad på 94 procent, vilket betyder att vakansen vid årsskiftet uppgick till 107 Mkr och är en möjlighet till potentiella nyuthyrningar. Av tabellen på sidan 42 framgår hur resultatet före skatt påverkas av en förändring på +/- 1 procent på hyresnivån respektive +/- 1 procentenhet på den ekonomiska uthyrningsgraden.

Drifts- och underhållskostnader

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

Fastigheternas värdeförändring

Mer än 80 procent av värdet på Balders fastighetsbestånd finns i de tre storstadsregionerna Stockholm, Göteborg/Väst och Öresund. Balders förvaltningsfastigheter redovisas till verkligt värde i balansräkningen och värdeförändringar redovisas i resultaträkningen. Orealiserade värdeförändringar är inte kassaflödespåverkande. Balder genomför i samband med kvartalsrapporter en intern värdering av fastighetsbeståndet. Dessutom värderas delar av fastighetsbeståndet externt och jämförs med den interna värderingen.

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

Såväl fastighetsspecifika förändringar som hyresnivåer och vakansgrader som marknadsspecifika förändringar som direktavkastningar, påverkar värdet på förvaltningsfastigheter vilket i sin tur inverkar på koncernens finansiella ställning och resultat.

Beroende av nyckelpersoner

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

Operationella risker

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

Skatter och ändrad lagstiftning

Förändringar i bolags- och fastighetsskatt, liksom övriga statliga pålagor, bostadsbidrag och räntebidrag, kan påverka förutsättningarna för Balders verksamhet. Det kan inte uteslutas att skattesatser förändras i framtiden eller att andra ändringar i det statliga systemet påverkar fastighetsägandet. I flertalet lokalyres-

kontrakt svarar dock kunden för vid varje tid belöpande fastighetsskatt. Förändringar av bolagsskatt och övriga statliga pålagor, kan komma att påverka Balders resultat. En förändring av skattelagstiftning eller praxis innebärande exempelvis förändrade möjligheter till skattemässiga avskrivningar eller till att utnyttja underskottsavdrag kan medföra att Balders framtida skattesituation förändras och därigenom även påverkar resultatet.

Finansiella risker

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

Refinansieringsrisk

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

Ränterisk

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

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

Kreditrisk

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

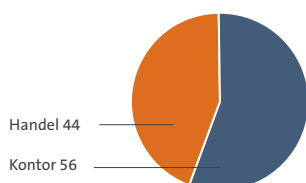
Miljörisk

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

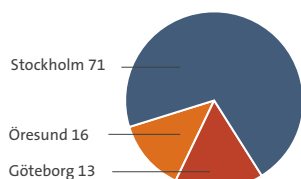
Balders intressebolag äger tillsammans 41 fastigheter (11) med ett totalt redovisat värde om 4 046 Mkr (1 776).

Intressebolag

Redovisat värde per fastighetskategori, %



Redovisat värde per region, %



Balder har fastighetsägande intressebolag som ägs till 50 procent och aktier i Collector, där ägarandelen uppgår till 37 procent. Intressebolagen äger tillsammans 41 fastigheter (11) med ett totalt redovisat värde om 4 046 Mkr (1 776), en total uthyrningsbar yta om 250 tkvm (79) och ett hyresvärde uppgående till 313 Mkr. Förvaltningsresultatet, det vill säga resultat exklusive värdeförändringar och skatt, uppgick till 145 Mkr (40), varav vår andel uppgår till 62 Mkr (18). Bolagens resultat efter skatt efter förvärvstidpunkten uppgick till 281 Mkr (138), varav Balders andel uppgick till 133 Mkr (68). Resultatökningen beror på förvärvet av Fastighets AB Centur och Collector AB. Balders andel av resultatet har påverkats av värdeförändringar avseende fastigheter och derivat med 118 Mkr (75) före skatt.

Balders andel av intressebolagens fastighetsbestånd per 2011-12-31

	Antal fastigheter	Uthyrbar yta, kvm	Hyresvärde, Mkr	Hyresvärde, kr/kvm	Hyresintäkter, Mkr	Ekonomisk uthyrningsgrad, %	Redovisat värde, Mkr
Fördelat per region							
Stockholm	24	71 873	107	1 492	103	96	1 434
Göteborg	10	29 092	26	891	26	99	319
Öresund	7	24 282	23	962	23	100	270
Totalt	41	125 246	157	1 250	152	97	2 023
Fördelat per fastighetskategori							
Kontor	14	45 099	81	1 803	78	95	1 138
Handel	27	80 148	75	938	75	99	885
Totalt	41	125 246	157	1 250	152	97	2 023

Fastighets AB Centur

Balder köpte i januari 2011 en fastighetsportfölj av Catena AB som bestod av 25 handelsfastigheter, huvudsakligen belägna i Stockholm, Göteborg och Öresundsområdet. Under april överlät Balder 50 procent av aktierna i Catenabeståndet till Peab för att tillsammans äga ett bolag för projektutveckling och fastighetsinvesteringar. Bolaget är från den 19 april ett intressebolag till 50 procent ägt av Balderkoncernen.

Affären skall ses som en start på ett samarbete som Balder har letat efter under en tid. Vi har sökt en erfaren och kunnig samarbetspartner för att utveckla redan idag ägda fastigheter men också utnyttja vår kunskap om fastighetsmarknaden i nya spännande och lönsamma utvecklingsprojekt tillsammans med en partner.

Sabbatsberg 26, Stockholm



Balders andel av intressebolagens fastighetsbestånd

Mkr	2011	2010	2009
Hysesintäkter	123	64	196
Fastighetskostnader	-25	-24	-53
Driftsöverskott	98	40	143
	2011	2010	2009
Redovisat värde fastigheter, Mkr	2 023	888	1 910
Antal fastigheter	41	11	117
Uthyrbar yta, tkvm	125	40	220

Det gäller nybyggnation av kontorslokaler och bostadslägenheter men också fastighetsförädling av projektfastigheter.

Centur ägde vid årsskiftet 27 fastigheter (—) med en uthyrningsbar yta om 160 tkvm med ett hyresvärde om 150 Mkr. Fastigheternas redovisade värde uppgick till 1 770 Mkr. Under året har totalt 141 Mkr investerats i fastigheter varav 128 Mkr avser förvärv. Fastigheternas redovisade värde inkluderar 70 Mkr i orealiserade värdeförändringar. Värdet på fastigheterna baseras på interna värderingar. För att kvalitetssäkra de interna värderingarna har drygt 25 procent av fastighetsbeståndet externvärderats per årsskiftet. Den externa värderingen översteg den interna värderingen med tre procent.

Akroterion Fastighets AB

Bolaget ägs till 50 procent vardera av GE Capital Real Estate Norden och Balder. Vårt gemensamma bolag ägde vid årsskiftet 2 kontorsfastigheter (2) i attraktiva lägen i Stockholm med ett redovisat värde om 1 161 Mkr (1 105), en uthyrningsbar yta om 53 tkvm (53) och ett hyresvärde uppgående till 88 Mkr. Under året har 29 Mkr (21) Mkr investerats i befintliga fastigheter och 28 Mkr (19) avser orealiserade värdeförändringar. Båda fastigheterna har externvärderats.

Tulia AB

Balder äger 50 procent i Tulia och resterande del ägs av André Åkerlund AB. Tulia ägde vid årsskiftet 12 fastigheter (9) med centrala lägen i Stockholm. Den uthyrningsbara ytan uppgick till 37 tkvm (26) och fastigheternas redovisade värde uppgick till 1 115 Mkr (671) med ett hyresvärde uppgående till 74 Mkr. Under året har totalt 307 Mkr (8) investerats i fastigheter varav 304 Mkr (—) avser förvärv. Resterande ökning av fastigheternas redovisade värde avser orealiserade värdeförändringar om 137 Mkr (136). Samtliga fastigheter har externvärderats vid årsskiftet.

Övriga intressebolag

Balder har under året också förvärvat 37 procent av aktierna i Collector AB och 50 procent i Bovieran Holding AB. Collector är ett framgångsrikt och organiskt snabbväxande finansbolag och Bovieran har ett eget utvecklat koncept för uppförande och försäljning av bostäder för kunder som är 50+.

För mer information om Balders intressebolag, se not 15, Andelar i intressebolag.

Balders andel av fastighetsägande intressebolagens balansräkning

	2011 31 dec
Tillgångar	
Fastigheter	2 023
Övriga tillgångar	17
Likvida medel	14
Summa tillgångar	2 054
Eget kapital och skulder	
Eget kapital/ägarlån	649
Räntebärande skulder	1 296
Övriga skulder	109
Summa eget kapital och skulder	2 054

Ekonomisk redovisning

49 Förvaltningsberättelse

Koncernens rapport över

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

Moderbolaget

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



Rådhuset 40, Skara

Förvaltningsberättelse

Styrelsen och verkställande direktören för Fastighets AB Balder (publ), organisationsnummer 556525-6905, avger härmed redovisning för koncernen och moderbolaget för räkenskapsåret 2011.

Fastighets AB Balder är noterat på Nasdaq OMX Stockholm, Mid Cap. Bolaget har cirka 8 200 aktieägare (4 900).

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 skall 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 skall ske under krav på fortsatt lönsamhet och positiva kassaflöden.

Finansiella mål

Balders målsättning är att ha en stabil och god avkastning på eget kapital som med god marginal överstiger den riskfria räntan. Detta skall ske samtidigt som soliditeten över tid skall vara lägst 30 procent och räntetäckningsgraden lägst 1,5 gånger.

Organisation/medarbetare

Balders affärsområden är indelade i regionerna Stockholm, Göteborg/Väst, Öresund, Öst och Norr med totalt 11 områden. Regionernas organisation följer samma grundprinciper men skiljer sig åt beroende på respektive regions storlek och fastighetsinnehav. Regionkontoren ansvarar för uthyrning, drift, miljö och teknisk förvaltning.

Balderkoncernen, med Fastighets AB Balder som moderbolag, består av ett stort antal aktiebolag och kommanditbolag. Balders operativa organisation stöds av en central ekonomi-, fastighets- och finansfunktion. Sammantaget hade koncernen den 31 december 208 anställda (192), varav 75 kvinnor (59). 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 2012.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

I januari genomfördes en riktad nyemission till inhemska och internationella institutionella investerare avseende 10 050 000

stamaktier av serie B till en kurs av 28,33 per aktie. Emissionen ökade det egna kapitalet med 278 Mkr efter transaktionskostnader.

Under januari förvärvade och tillträdde Balder 25 fastigheter till ett sammanlagt värde om cirka 1 600 Mkr och med en uthyrningsbar yta om cirka 152 000 kvm. Förvärvet avsåg handelsfastigheter förvärvade från Catena AB. Fastigheterna är belägna i Stockholm, Göteborg och Öresundsregionen.

Under april överlät Balder 50 procent av aktierna i Catena-beståndet till Peab för att utveckla ett gemensamt bolag för fastighetsförvaltning, projektutveckling och fastighetsinvesteringar.

Under juni månad emitterade Balder det nya aktieslaget preferensaktier, vilket medförde att det egna kapitalet ökade med 973 Mkr, efter avdrag för emissionskostnader.

Fastighetsbeståndet

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

Balder ägde 433 fastigheter (432) den 31 december med en uthyrningsbar yta om cirka 1 408 tkvm (1 321) till ett redovisat värde om cirka 17,6 Mdkr (14,4). Under året har 40 fastigheter med en uthyrningsbar yta om cirka 256 tkvm förvärvats för 3 640 Mkr. Under året har 39 fastigheter sålts med en total uthyrningsbar yta om cirka 168 tkvm för 1 683 Mkr, vilket genererade en vinst om 12 Mkr. Av de avyttrade fastigheterna avsåg 25 fastigheter Catenabeståndet. Balder kommer under 2012 att fortsätta arbetet med att koncentrera fastighetsbeståndet.

Vid fördelning av redovisat värde per region/segment uppgick Stockholm till 33 procent (34), Göteborg/Väst 34 procent (32), Öresund 16 procent (15), Öst 10 procent (11) och Norr 7 procent (8). Av redovisat värde avser 57 procent (52) kommersiella fastigheter och 43 procent (48) bostäder.

Möjligheter och risker

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

Hyror och kunder

Balders intäkter påverkas av fastigheternas uthyrningsgrad, möjligheten att ta ut marknadsmässiga hyror samt kundernas betalningsförmåga. Uthyrningsgrad och hyresnivåer styrs till stor del av den allmänna och den regionala konjunktur-

utvecklingen. Risken för stora svängningar i vakanser och bortfall av hyresintäkter ökar ju fler enskilt stora kunder som finns i fastighetsbeståndet.

För att begränsa risken för minskade hyresintäkter och försämrad uthyrningsgrad eftersträvar Balder långsiktiga relationer med bolagets befintliga kunder. Balders fördelning mellan kommersiella fastigheter och bostadsfastigheter samt den geografiska spridningen medför att risken avseende hyresintäkterna är låg.

Vid årsskiftet hade Balder en ekonomisk uthyrningsgrad om 94 procent (94). Balders tio största kontrakt svarar för 7,4 procent (5,8) av de totala hyresintäkterna och deras genomsnittliga kontraktstid uppgår till 11,0 år (5,3). Det finns inget enskilt kontrakt som står för mer än 1,9 procent (1,0) av Balders totala hyresintäkter och ingen enskild kund står för mer än 3,3 procent (1,2) av de totala hyresintäkterna. Genomsnittlig kontraktstid i den totala kommersiella portföljen uppgick till 4,3 år (3,4).

En förändring på +/- 1 procent på hyresintäkterna påverkar resultat före skatt med +/- 15 Mkr.

Skuldförvaltning och riskhantering

Balders största finansiella risk är avsaknad av finansiering. För att begränsa refinansieringsrisken arbetar Balder kontinuerligt med att omförhandla lån och diversifiera förfallostrukturen av lånen. Det arbetet säkerställer samtidigt att en konkurrenskraftig långsiktig finansiering vidmakthålls. Balders genomsnittliga kreditbindning uppgick till 5,5 år (5,9).

Ränterisk uppkommer genom att svängningar i marknadsräntan påverkar resultat och kassaflöde. Högre marknadsränta innebär högre räntekostnad men den sammanfaller också ofta med högre inflation och ekonomisk tillväxt. Det medför att ökade räntekostnader delvis kompenseras av såväl minskade vakansgrader och högre hyresintäkter genom ökad efterfrågan som att hyrorna regleras med index. Balder har valt att använda räntederivat för att begränsa risken för att finansieringskostnaderna ökar markant vid en ökad marknadsränta. Vid en omedelbar ökning av marknadsräntan med en procentenhet och antagande om oförändrad låne- och derivatportfölj skulle räntekostnaderna öka med 19 Mkr. Av Balders totala lånestock vid årsskiftet har 72 procent (75) en räntebindning som överstiger ett år. För mer information se not 20, Finansiella risker och finanspolicier.

Fastighetskostnader

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

Balder arbetar kontinuerligt med förbättringar gällande driftskostnader såsom värme och elförbrukning för att ständigt förbättra kostnadseffektiviteten med hjälp av rationella

tekniska lösningar, praktiska insatser och kontinuerlig uppföljning.

En förändring med +/- 1 procent av fastighetskostnaderna skulle påverka fastighetskostnaderna med +/- 5 Mkr.

Värdeförändringar förvaltningsfastigheter

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

Resultat före skatt skulle påverkas med +/- 878 Mkr vid en värdeförändring av förvaltningsfastigheterna med +/- 5 procent. Soliditeten skulle vid en positiv värdeförändring uppgå till 36,9 procent och vid en negativ värdeförändring uppgå till 33,3 procent.

Känslighetsanalys

Faktor	Förändring	Resultateffekt före skatt, Mkr
Hyresintäkter	+/-1 procent	+/-15
Ekonomisk uthyrningsgrad	+/-1 procentenhet	+/-16
Räntenivå för räntebärande skulder	+1 procentenhet	-19
Fastighetskostnader	+/-1 procent	-/+5
Värdeförändringar fastigheter	+/-5 procent	+/-878

Miljö

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

Ett led i Balders miljöarbete är bolagets satsning på vindkraftverk. Balders tio vindkraftverk producerar en väsentlig del av den egna elförbrukningen. Se även sidan 16–17, Miljö.

Aktien och ägarna

Under året har två nyemissioner ägt rum. I juni emitterade Balder 4 000 000 preferensaktier och under januari genomfördes en riktad emission om 10 050 000 B-aktier. Sammantaget har de tillfört bolaget 1 251 Mkr efter transaktionskostnader.

Antalet återköpta egna aktier uppgick per årsskiftet till totalt 2 859 600 aktier. Under året har inga aktier återköpts. Syftet med de återköpta aktierna är främst att möjliggöra, helt eller delvis, förvärfinsiering med egna aktier. Samtliga återköpta aktier innehas av Balder den 31 december.

Vid årsskiftet uppgick aktiekapitalet till 166 396 852 kronor fördelat på 166 396 852 aktier. Varje aktie har ett kvotvärde om 1 krona, varav 11 229 432 av serie A, 151 167 420 av serie B samt 4 000 000 preferensaktier. Varje aktie av serie A berättigar till en röst och varje aktie av serie B och preferensaktien berättigar till en tiondels röst. Av B-aktien är 2 859 600 återköpta per den 31 december, vilket betyder att totalt antal utestående aktier uppgår till 163 537 252. Vid årsstämman 2011 beslutades att bemyndiga styrelsen att under tiden fram till nästa årsstämma kunna besluta om en nyemission av aktier i serie B motsvarande högst tio procent av befintligt aktiekapital. Största ägare är Erik Selin Fastigheter AB med 52,4 procent av rösterna och Arvid Svensson Invest AB med 16,0 procent av rösterna. Inga begränsningar finns i bolagsordningen avseende överlåtelse av aktier eller rösträtt på stämman.

Under januari månad 2012 har en riktad nyemission om 1 000 000 preferensaktier ägt rum. Emissionen har tillfört bolaget cirka 265 Mkr.

Resultat

Jämförelser angivna inom parentes avser motsvarande period föregående år.

Årets förvaltningsresultat, dvs resultat exklusive värdeförändringar, derivat och skatt, uppgick till 516 Mkr (417), vilket motsvarar 3,00 kr per stamaktie (2,79). Ökningen beror främst på fastighetsbeståndets förändring. I förvaltningsresultatet ingår intressebolag med 62 Mkr (18), vilket i resultaträkningen inkluderats i andel i resultat från intressebolag. Årets resultat efter skatt uppgick till 812 Mkr (1 338), motsvarande 4,87 kr per stamaktie (8,95).

Resultatet har påverkats av realiserade värdeförändringar avseende fastigheter med 12 Mkr (20), orealiserade värdeförändringar avseende fastigheter med 978 Mkr (1 027), värdeförändringar avseende finansiella placeringar med -7 Mkr (90), orealiserade värdeförändringar avseende räntederivat med -520 Mkr (148) samt resultat från andelar i intressebolag om 133 Mkr (68).

Koncernens hyresintäkter uppgick under året till 1 466 Mkr (1 333). Ökningen beror främst på ett större fastighetsbestånd. Kontraktportföljen bedöms per 31 december ha ett hyresvärde på helårsbasis om 1 638 Mkr (1 437). Den genomsnittliga hyresnivån för hela fastighetsbeståndet uppgick till 1 163 kr/kvm (1 087). Hyresintäkterna uppvisar stor riskspridning avseende kunder, branscher och lägen.

Den ekonomiska uthyrningsgraden uppgick per bokslutsdagen till 94 procent (94). Det totala hyresvärdet för outhyrda ytor uppgick den 31 december till 107 Mkr (94) på årsbasis.

Fastighetskostnaderna uppgick till 471 Mkr (454) under året. Ökningen av fastighetskostnaderna beror på fastighets-

beståndets förändring. Driftsöverskottet har ökat med 13 procent till 996 Mkr (880), vilket innebär en överskottsgrad om 68 procent (66).

Finansnettot uppgick till -438 Mkr (-377) och orealiserade värdeförändringar på räntederivat uppgick till -520 Mkr (148). Derivaten redovisas löpande till verkligt värde i balansräkningen och värdeförändringar redovisas i resultaträkningen utan tillämpning av säkringsredovisning. Värdeförändringar från derivat uppkommer vid förändrade räntenivåer och är inte kassaflödespåverkande, så länge de inte avyttras under löptiden. Balder har skyddat sig för högre räntenivåer, vilket innebär att marknadsvärdet på derivat minskar i ett nedåtgående ränteläge. Undervärdet av räntederivaten uppgick vid årsskiftet till 797 Mkr (277). Årets negativa värdeförändring beror på att räntenivån har sjunkit vilket innebär att skillnaden till räntederivatens kontrakterade räntenivå har ökat.

Undervärdet på derivaten kommer under återstående löptid att lösas upp och redovisas som en intäkt. Det innebär att Balder har en reserv om 797 Mkr som i sin helhet kommer att återföras till eget kapital, justerat med uppskjuten skatt, i takt med att räntederivaten löper ut.

Räntenettet motsvarar en upplåning till en genomsnittlig ränta om 4,2 procent (3,9) inklusive effekt av upplupen ränta från Balders räntederivat.

Fastigheternas värde

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

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

Marknadsbedömningar av fastigheter innehåller alltid ett visst mått av osäkerhet i gjorda antaganden och beräkningar. För att kvalitetssäkra Balders interna värderingar låter Balder externvärdera delar av beståndet löpande under året och vid varje årsskifte. Per den 31 mars värderade Balder hela fastighetsbeståndet externt och per 31 december har 11 procent av Balders fastighetsbestånd, motsvarande cirka 2 000 Mkr, externvärderats av Savills. Den externa värderingen översteg Balders interna värdering med 2,1 procent. Den externa värderingen avsåg kommersiella fastigheter såväl som bostadsfastigheter med en geografisk spridning från Sundsvall i norr till Helsingborg i söder.

Den 31 december uppgick förvaltningsfastigheternas redovisade värde till 17 556 Mkr (14 389), vilket innebär en orealiserad värdeförändring om 978 Mkr (1 027).

Skatt

Balder redovisar en aktuell skattekostnad om 10 Mkr (3) och en uppskjuten skattekostnad om 215 Mkr (413).

Aktuell skatt och uppskjuten skatt har beräknats utifrån gällande skattesats om 26,3 procent. Aktuell skatt uppstår endast i undantagsfall på grund av möjligheterna att göra skattemässiga avskrivningar, skattemässiga avdrag för vissa investeringar i fastigheterna samt nyttjande av befintliga underskottsavdrag. För de få dotterbolag där skattemässiga koncernbidragsföretag inte föreligger uppkommer aktuell skatt.

Koncernens kvarstående skattemässiga underskott har beräknats till cirka 2 250 Mkr (2 210) och den temporära skillnaden mellan redovisade värden och dess skattemässiga värde avseende fastigheter och räntederivat uppgår till cirka -3 018 Mkr (-2 157). Beräkningen påverkas enbart av de temporära skillnader som uppstår efter förvärvet. Uppskjuten skatteskuld beräknas på nettot av dessa poster och uppgår till 202 Mkr (-14).

För mer detaljerad information se not 11, Skatter.

Kassaflöde och finansiell ställning

Balders tillgångar den 31 december uppgick till 18 978 Mkr (15 065). Dessa har finansierats dels med eget kapital och innehav utan bestämmande inflytande om 6 679 Mkr (4 658), dels med skulder om 12 299 Mkr (10 407), varav 10 801 Mkr (9 631) är räntebärande.

Eget kapital

Det egna kapitalet uppgick den 31 december till 6 675 Mkr (4 654), motsvarande 35,57 kr per stamaktie (31,13). Soliditeten uppgick till 35,2 procent (30,9).

Räntebärande skulder

Koncernens räntebärande skulder uppgick per 31 december till 10 801 Mkr (9 631). Andelen lån med ränteförfall under kommande tolv månadersperiod uppgick till 27 procent (25) och den genomsnittliga kreditbindningstiden uppgick till 5,5 år (5,9). Derivatavtal har tecknats för att begränsa påverkan av en högre marknadsränta.

Nämnda derivat redovisas löpande till verkligt värde i balansräkningen med värdeförändringar redovisade i resultaträkningens finansnetto utan tillämpning av säkringsredovisning. Orealiserade värdeförändringar under året uppgick till -520 Mkr (148). Räntebärande skulder beskrivs närmare i not 20, Finansiella risker och finanspolicyer.

Likviditet

Koncernens finansiella placeringar, likvida medel och outnyttjad checkräkningskredit uppgick vid årsskiftet till 298 Mkr (507).

Investeringar

Fastighetsinvesteringarna uppgick under året till 3 859 Mkr (994) varav 3 640 Mkr (835) avser förvärv och 219 Mkr (159) avser investeringar i befintliga fastigheter. Av de totala investe-

ringarna avser 1 097 Mkr (106) Stockholm, 1 614 Mkr (352) Göteborg/Väst, 1 107 Mkr (511) Öresund, 25 Mkr (15) Öst, och 16 Mkr (11) Norr.

Investeringar i vindkraftverk har under året skett genom att tidigare intressebolag numera är ett helägt dotterbolag. Investeringen uppgick till 119 Mkr.

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 82 Mkr (63), varav koncerninterna tjänster utgjorde 69 Mkr (61) och resterande del huvudsakligen avser förvaltningsuppdrag för intressebolag.

Årets resultat efter skatt uppgick till -167 Mkr (260). Resultatet har påverkats av värdeförändringar av finansiella placeringar med -7 Mkr (155) och orealiserade värdeförändringar avseende räntederivat med -474 Mkr (96).

Moderbolagets finansiella placeringar och likvida medel, inklusive outnyttjad checkkredit, uppgick den 31 december till 292 Mkr (415). Fordringar på koncernbolag uppgick per bokslutsdagen till 8 507 Mkr (6 053). Investeringarna i materiella anläggningstillgångar och finansiella placeringar under året uppgick till 2 Mkr (32) respektive 12 Mkr (86).

Förändringen av långfristiga skulder beror främst på förvärv under året.

Redogörelse för styrelsearbetet under året

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 14 styrelsemöten varav ett konstituerande. Arbetet följer en av styrelsen fastställd arbetsordning. Arbetsordningen reglerar styrelsens arbetsformer och arbetsfördelning mellan styrelse och VD samt formerna för den löpande ekonomiska rapporteringen. Under året har avhandlats strategiska och andra för bolagets utveckling väsentliga frågor, förutom löpande ekonomisk rapportering och beslutsfrågor. Bolagets revisorer deltar vid minst ett styrelsemöte och redogör för sin förvaltnings- och räkenskapsrevision.

Bolagsstyrning

Balder styrs enligt de regler för bolagsstyrning som anges i Aktiebolagslagen, bolagsordningen och Stockholmsbörsens noteringsavtal. Styrelsen strävar efter att underlätta för den enskilde aktieägaren att förstå var i organisationen ansvar och befogenheter ligger. Bolagsstyrningen inom företaget utgår från svensk lagstiftning, främst den svenska aktiebolagslagen, Stockholmsbörsens noteringsavtal, Svensk Kod för bolagsstyrning samt andra regler och riktlinjer. Några av Kodens principer är att skapa goda förutsättningar för utövande av en aktiv maktbalans mellan ägare, styrelse och ledning, vilket Balder ser som en naturlig del av principerna för verksamheten.

Ersättning till VD och andra ledande befattningshavare

Vid föregående årsstämma beslutades om riktlinjer för ersättning till ledande befattningshavare. Riktlinjerna innebär i huvudsak att det för bolagsledningen skall tillämpas marknads- mässiga löner och andra anställningsvillkor. Ersättning skall utgå i form av fast lön. Uppsägningslön och avgångsvederlag skall sammantaget inte överstiga motsvarande 18 månads- löner. 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

I slutet av december 2011 och i januari och februari 2012 har avtal träffats avseende fem fastighetsförvärv. Förvärven avser sex bostadsfastigheter i Göteborg, ett kvarter av bostadsfastig- heter i ett av Köpenhamns mest attraktiva bostadslägen, den kommersiella fastigheten Rosen 9, belägen vid Lilla Torg i Malmö, en bostadsfastighet i Örestad Syd i Köpenhamn samt ett hotell i Lund som är under uppförande och som beräknas tillträdas i början av 2014. Fastigheterna har tillsammans en uthyrningsbar yta om cirka 115 600 kvm till ett värde av cirka 2 400 Mkr. Förutom hotellet i Lund tillträds övriga förvärv under första kvartalet 2012.

I samband med förvärvet av fastigheten Rosen 9 beslutade styrelsen om en kvittningsemission på tillträdesdagen. Emissionen uppgick till 1 000 000 preferensaktier, till en teckningskurs om 265 kr per aktie, till säljaren. Säljaren av fastigheten hade ingått avtal om att vidareförsälja dessa preferensaktier till

Swedbank, som i sin tur hade beslutat att erbjuda dessa preferensaktier till försäljning i ett erbjudande riktat till allmän- heten i Sverige och institutionella investerare i Sverige och utomlands.

Erbjudandet övertecknades ett flertal gånger och slutade med att cirka 3 400 privatpersoner och institutionella investe- rare tilldelats preferensaktier i Balder.

Under februari 2012 har ett försäljningsavtal träffats, till ett värde av 64 Mkr, avseende en tomträtt i Stockholm med en uthyrningsbar yta om 5 200 kvm.

Förväntningar avseende den framtida utvecklingen

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

Förslag till vinstdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande belopp i kronor:

Överkursfond	1 920 241 570
Balanserat resultat	1 971 284 626
Årets resultat	-166 957 542
Summa ¹⁾	3 724 568 654

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

Styrelsen föreslår att beloppet disponeras enligt följande:

Utdelning 20,00 kr per preferensaktie	80 000 000
I ny räkning balanseras	3 644 568 654
	3 724 568 654
Varav överkursfond	1 920 241 570

Finansiella rapporter

Koncernens rapport över totalresultat

Mkr	Not	2011	2010
Hysesintäkter	2, 3	1 466	1 333
Fastighetskostnader	3, 6, 7, 8	-471	-454
Driftsöverskott		996	880
Värdeförändringar förvaltningsfastigheter, realiserade	13	12	20
Värdeförändringar förvaltningsfastigheter, orealiserade	13	978	1 027
Värdeförändringar finansiella placeringar	21	-7	90
Förvaltnings- och administrationskostnader		-103	-103
Övriga rörelseintäkter	2	70	46
Övriga rörelsekostnader	2	-83	-44
Andel i resultat från intressebolag	15	133	68
Rörelseresultat	3, 4, 5, 6, 7	1 995	1 983
Finansiella poster			
Finansiella intäkter	9	47	34
Finansiella kostnader	10	-486	-411
Värdeförändringar derivat, orealiserade	20	-520	148
Finansnetto		-958	-229
Resultat före skatt		1 037	1 754
Aktuell skatt	11	-10	-3
Uppskjuten skatt	11	-215	-413
Årets resultat		812	1 338
Övrigt totalresultat			
Omräkningsdifferens		-2	-2
Andel av övrigt totalresultat i intressebolag		-	-
Årets totalresultat		810	1 336
Årets resultat hänförligt till			
Moderbolagets aktieägare		812	1 338
Årets totalresultat hänförligt till			
Moderbolagets aktieägare		810	1 336
Förvaltningsresultat före skatt		516	417
Förvaltningsresultat före skatt per stamaktie, kr		3,00	2,79
Resultat efter skatt per stamaktie, kr ¹⁾	12	4,87	8,95

1) Någon utspädningseffekt föreligger ej då inga potentiella aktier förekommer.

Koncernens rapport över finansiell ställning

Mkr	Not	31 dec 2011	31 dec 2010
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	13	17 556	14 389
Övriga materiella anläggningstillgångar	14	148	41
Andelar i intressebolag	15	654	202
Uppskjuten skattefordran	11	—	14
Summa anläggningstillgångar		18 358	14 646
Omsättningstillgångar			
Kundfordringar	16	21	16
Övriga fordringar	17	407	117
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	18	27	33
Finansiella placeringar	21	157	204
Likvida medel	25	8	48
Summa omsättningstillgångar		620	418
SUMMA TILLGÅNGAR		18 978	15 065
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare			
Aktiekapital	19	166	102
Övrigt tillskjutet kapital		2 494	1 307
Balanserade vinstmedel inklusive årets resultat		4 015	3 245
Summa eget kapital		6 675	4 654
Innehav utan bestämmande inflytande		4	4
Totalt eget kapital		6 679	4 658
Skulder			
Långfristiga skulder			
Uppskjuten skatteskuld	11	202	—
Långfristiga räntebärande skulder	20	10 464	9 141
Checkräkningskredit	20, 22	217	95
Derivat	20	797	277
Långfristiga icke räntebärande skulder		29	69
Summa långfristiga skulder		11 709	9 582
Kortfristiga skulder			
Kortfristiga räntebärande skulder	20	120	395
Leverantörsskulder		67	62
Övriga skulder		115	92
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	23	288	275
Summa kortfristiga skulder		590	825
Summa skulder		12 299	10 407
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		18 978	15 065
Ställda säkerheter och eventalförpliktelser			
Ställda säkerheter	24	12 365	10 973
Eventalförpliktelser	24	686	435

Koncernens rapport över förändringar i eget kapital

Mkr	Hänförligt till moderbolagets aktieägare						Totalt eget kapital
	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Reserver	Balanserade vinstmedel inkl årets resultat	Summa	Innehav utan bestämmande inflytande	
Ingående eget kapital 2010-01-01	26	1 384	-2	1 910	3 317	6	3 323
Årets resultat				1 338	1 338		1 338
Övrigt totalresultat			-2		-2		-2
Summa totalresultat	—	—	-2	1 338	1 336	—	1 336
Förvärv från innehav utan bestämmande inflytande						-2	-2
Fondemission	76	-76			—		—
Summa transaktioner med bolagets ägare	76	-76	—	—	—	-2	-2
Utgående eget kapital 2010-12-31	102	1 307	-4	3 249	4 654	4	4 658
Ingående eget kapital 2011-01-01	102	1 307	-4	3 249	4 654	4	4 658
Årets resultat				812	812		812
Övrigt totalresultat			-2		-2		-2
Summa totalresultat	—	—	-2	812	810	—	810
Fondemission	54	-54			—		—
Nyemission ¹⁾	11	1 240			1 251		1 251
Utbetald utdelning preferensaktier				-40	-40		-40
Summa transaktioner med bolagets ägare	65	1 186	—	-40	1 211	—	1 211
Utgående eget kapital 2011-12-31	166	2 494	-6	4 021	6 675	4	6 679

1) Emissionskostnader ingår med 33 Mkr.

Koncernens rapport över kassaflöden

Mkr	Not 25	2011	2010
Den löpande verksamheten			
Driftsöverskott		996	880
Övriga rörelseintäkter och kostnader		-13	2
Förvaltnings- och administrationskostnader		-103	-102
Återläggning av avskrivningar		15	7
Justeringspost		-2	-2
Erhållen ränta		29	27
Betald ränta		-486	-411
Betald skatt		-10	—
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		426	400
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital			
Förändring rörelsefordringar		-65	-20
Förändring rörelseskulder		52	-23
Kassaflöde från den löpande verksamheten		414	356
Investeringsverksamheten			
Förvärv av fastigheter		-3 640	-835
Förvärv av materiella anläggningstillgångar		-122	-31
Förvärv av finansiella placeringar		-12	-86
Förvärv från innehav utan bestämmande inflytande		—	-1
Investering i befintliga fastigheter		-219	-159
Försäljning av fastigheter		1 683	321
Försäljning av finansiella placeringar		52	356
Förvärv av intressebolag		-320	-6
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-2 579	-442
Finansieringsverksamheten			
Nyemission		1 251	—
Utbetald utdelning preferensaktie		-40	—
Upptagna lån		4 189	662
Amortering/Lösen av lån		-3 399	-398
Förändring checkräkningskredit		122	-155
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		2 123	109
Årets kassaflöde		-41	24
Likvida medel vid årets början		48	24
Likvida medel vid årets slut		8	48
Outnyttjad checkräkningskredit	22	133	255
Finansiella placeringar	21	157	204

Resultaträkning för moderbolaget

Mkr	Not	2011	2010
Nettoomsättning	2	82	63
Administrationskostnader		-98	-83
Värdoförändringar finansiella placeringar		-7	155
Rörelseresultat	4, 5	-22	136
Resultat från finansiella poster			
Räntetäkter och liknande resultatposter	9	547	279
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-335	-215
Värdoförändringar derivat, realiserade	20	-474	96
Resultat före skatt		-285	296
Uppskjuten skatt	11	118	-36
Årets resultat		-167	260

Balansräkning för moderbolaget

Mkr	Not	31 dec 2011	31 dec 2010
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar	14	29	31
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernbolag	26	1 796	1 794
Andelar i intressebolag	15	402	107
Uppskjutna skattefordringar	11	258	140
Fordringar på intressebolag	17	365	87
Fordringar på koncernbolag	27	8 507	6 053
Summa finansiella anläggningstillgångar		11 327	8 180
Summa anläggningstillgångar		11 356	8 211
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar	17	37	10
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	18	10	5
Finansiella placeringar	21	157	204
Summa kortfristiga fordringar		204	219
Likvida medel	25	2	6
Summa omsättningstillgångar		206	225
SUMMA TILLGÅNGAR		11 562	8 435
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Aktiekapital	19	166	102
Fritt eget kapital			
Överkursfond		1 920	734
Balanserat resultat		1 972	1 751
Årets resultat		-167	260
Summa eget kapital		3 891	2 846
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	20	4 438	2 782
Checkräkningskredit	22	167	95
Derivat	20	601	126
Långfristiga icke räntebärande skulder	20	26	44
Skulder till koncernbolag	27	2 310	2 124
Summa långfristiga skulder		7 542	5 170
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	20	49	309
Leverantörsskulder		5	3
Övriga skulder		44	60
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	23	30	48
Summa kortfristiga skulder		129	419
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		11 562	8 435
Ställda säkerheter och eventalförpliktelser			
Ställda säkerheter	24	4 183	3 170
Eventalförpliktelser	24	4 375	2 874

Sammandrag avseende förändringar i moderbolagets eget kapital

Mkr	Bundet eget kapital		Fritt eget kapital			Totalt eget kapital
	Antal aktier	Aktiekapital	Överkursfond	Balanserat resultat	Årets resultat	
Ingående eget kapital 2010-01-01	25 391 142	25	810	1 758	-7	2 586
Årets resultat					260	260
Årets totalresultat					260	260
Vinstdisposition				-7	7	-
Fondemission	76 173 426	76	-76			-
Summa transaktioner med bolagets ägare	76 173 426	76	-76	-7	7	-
Utgående eget kapital 2010-12-31	101 564 568	102	734	1 751	260	2 846
Ingående eget kapital 2011-01-01	101 564 568	102	734	1 751	260	2 846
Årets resultat					-167	-167
Årets totalresultat					-167	-167
Vinstdisposition				260	-260	-
Fondemission	54 132 284	54	-54			-
Nyemission ¹⁾	10 700 000	11	1 240			1 251
Utbetald utdelning preferensaktier				-40		-40
Summa transaktioner med bolagets ägare	64 832 284	65	1 186	221	-260	1 212
Utgående eget kapital 2011-12-31	166 396 852	166	1 920	1 972	-167	3 891

1) Emissionskostnader ingår med 33 Mkr.

Kassaflödesanalys för moderbolaget

Mkr	Not 25	2011	2010
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		-22	136
Återläggning av avskrivningar		4	3
Värdeförändringar finansiella placeringar		7	-155
Erhållen ränta		33	25
Betald ränta		-205	-176
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		-183	-167
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital			
Förändring rörelsefordringar		-10	-5
Förändring rörelseskulder		-53	-15
Kassaflöde från den löpande verksamheten		-246	-187
Investeringsverksamheten			
Förvärv av materiella anläggningstillgångar		-2	-32
Förvärv av aktier i dotterbolag		-2	-1
Förvärv finansiella placeringar		-12	-86
Förändring utlåning koncernbolag		-2 160	-280
Förändring utlåning intressebolag		-18	6
Försäljning finansiella placeringar		52	356
Förvärv av intressebolag		-295	-6
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-2 438	-44
Finansieringsverksamheten			
Nyemission		1 251	—
Utbetald utdelning preferensaktier		-40	—
Upptagna lån		3 006	2 404
Amortering/Lösen av lån		-1 610	-2 076
Förändring checkräkningskredit		72	-110
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		2 680	218
Årets kassaflöde		-4	-12
Likvida medel vid årets början		6	18
Likvida medel vid årets slut		2	6
Outnyttjad checkräkningskredit	22	133	205
Finansiella placeringar	21	157	204

Noter till de finansiella rapporterna

Not 1 · Tillämpade redovisningsprinciper

Allmän information

De finansiella rapporterna för Fastighets AB Balder, per den 31 december 2011, har godkänts av styrelsen och verkställande direktören den 10 april 2012 och kommer att föreläggas årsstämman den 9 maj 2012 för fastställande. Fastighets AB Balder (publ), organisationsnummer 556525-6905, med säte i Göteborg, utgör moderbolaget för en koncern med dotterbolag enligt not 26, Koncernbolag. Bolaget är registrerat i Sverige och adressen till bolagets huvudkontor i Göteborg är Fastighets AB Balder, Box 53121, 400 15 Göteborg. Besöksadress Vasagatan 54. Balder är ett börsnoterat fastighetsbolag som med lokal förankring skall möta olika kundgruppers behov av lokaler och bostäder.

Redovisningsprinciper

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

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

Den funktionella valutan för moderbolaget är svenska kronor, vilken även utgör rapporteringsvalutan för moderbolaget och koncernen. De finansiella rapporterna presenteras i svenska kronor avrundade till miljoner kronor om inte annat anges.

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

Att upprätta finansiella rapporter i enlighet med IFRS kräver att företagsledningen gör bedömningar och uppskattningar samt gör antaganden som påverkar tillämpningen av redovisningsprinciperna och de redovisade beloppen av tillgångar, skulder, intäkter och kostnader. Uppskattningarna och antagandena baseras på historiska erfarenheter och andra faktorer som under rådande förhållanden förefaller vara rimliga. Resultatet av dessa uppskattningar och antaganden används sedan för att bedöma de redovisade värdena på tillgångar och skulder som inte annars framgår tydligt från andra källor. Verkligt utfall kan avvika från dessa uppskattningar och bedömningar.

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

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

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

Segmentsrapportering

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

rapportering av verksamheten delas in i segmenten Stockholm, Göteborg/Väst, Öresund, Öst och Norr, vilket harmonierar med koncernens interna rapporteringssystem. Se vidare not 3, Segmentsrapportering.

Klassificering med mera

Anläggningstillgångar och långfristiga skulder består i allt väsentligt av belopp som förväntas återvinnas eller betalas efter mer än tolv månader räknat från balansdagen. Omsättningstillgångar och kortfristiga skulder består i allt väsentligt av belopp som förväntas återvinnas eller betalas inom tolv månader räknat från balansdagen. I kortfristiga skulder till kreditinstitut ingår ett års avtalad amortering samt krediter som enligt avtal skall återbetalas under kommande år.

I moderbolaget redovisas fordringar och skulder på/till koncernbolag som långfristigt, då fastställd amorteringsplan saknas.

Konsolideringsprinciper

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

Dotterbolag redovisas enligt förvärvsmetoden. Metoden innebär att förvärv av ett dotterbolag som klassas som rörelseförvärv betraktas som en transaktion varigenom koncernen indirekt förvärvat dotterbolagets tillgångar och övertar dess skulder och 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 alla innehav utan bestämmande inflytande i det förvärvade företaget redovisas till verkligt värde eller till innehavets proportionella andel av det förvärvade företags nettotillgångar. Anskaffningsvärdet för dotterbolagsaktierna respektive rörelsen utgörs av de verkliga värdena per överlåtelsedagen för tillgångar, uppkomna eller övertagna skulder och emitterade egetkapitalinstrument som lämnats som vederlag i utbyte mot de förvärvade nettotillgångarna samt transaktionskostnader som är direkt hänförliga till förvärvet.

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

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

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

Transaktioner som elimineras vid konsolidering

Transaktioner med innehavare utan bestämmande inflytande som inte leder till förlust av kontroll redovisas som egetkapitaltransaktioner dvs som transaktioner med ägarna i deras roll som ägare. Vid förvärv från innehavare utan bestämmande inflytande redovisas skillnaden mellan verkligt värde på erlagd köpeskillning och den faktiska förvärvade ande-

len av det redovisade värdet på dotterföretagets nettotillgångar i eget kapital. Vinster och förluster på avyttringar till innehavare utan bestämmande inflytande redovisas också i eget kapital.

Transaktioner som elimineras vid konsolidering

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

Intressebolagsredovisning

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

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

Hyresintäkter

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

Övriga intäkter

Övriga intäkter redovisas linjärt i koncernens rapport över totalresultatet.

Kostnader för operationella leasingkontrakt

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

Finansiella intäkter och kostnader

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

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

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

Finansiella instrument

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

En finansiell tillgång eller finansiell skuld tas upp i koncernens rapport över finansiell ställning när bolaget blir part till instrumentets

avtalsmässiga villkor. Kundfordringar tas upp när faktura har skickats. Hyresfordran redovisas som fordran i den period då prestationer, vilka motsvarar fordrans värde, har levererats och betalningar motsvarande fordrans värde ännu ej influtit. Skuld tas upp när motparten har presterat och avtalsenlig skyldighet föreligger att betala, även om faktura ännu inte mottagits. Leverantörsskulder tas upp när faktura mottagits.

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

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

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

Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde via koncernens rapport över totalresultatet

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

Lånefordringar och kundfordringar

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

Finansiella tillgångar som kan säljas

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

Finansiella skulder värderade till verkligt värde via koncernens rapport över totalresultatet

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

Andra finansiella skulder

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

forts. not 1

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

Derivatinstrument

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

Likvida medel

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

Nedskrivningsprövning för finansiella tillgångar

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

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

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

Materiella anläggningstillgångar**Ägda tillgångar**

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

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

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

Leasade tillgångar

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

	Nyttjandeperiod
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>	
Inventarier	3–10 år
Vindkraftverk	10–20 år

Bedömning av en tillgångs restvärde och nyttjandeperiod görs årligen.

Förvaltningsfastigheter

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

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

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

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

Nedskrivningar

De redovisade värdena för koncernens tillgångar, med undantag för förvaltningsfastigheter, finansiella instrument och uppskjutna skattefordringar, prövas vid varje balansdag för att bedöma om det finns indikation på nedskrivningsbehov. Om någon sådan indikation finns

beräknas tillgångens återvinningsvärde. För undantagna tillgångar enligt ovan prövas värderingen enligt respektive standard.

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

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

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

Återföring av nedskrivningar

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

Äterköp 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.

Förmånsbestämda planer

Avseende förmånsbestämda planer redovisas nettot av beräknat nuvärde av förpliktelserna och verkligt värde på förvaltningsstillgångarna som antingen en avsättning eller en långfristig finansiell fordran i balansräkningen. I de fall då ett överskott i en plan inte helt går att utnyttja redovisas endast den del av överskottet som företaget kan återvinna genom minskade framtida avgifter eller återbetalningar. Pensionskostnaden och pensionsförpliktelserna för förmånsbestämda pensionsplaner beräknas enligt den så kallade Projected Unit Credit Method. Metoden fördelar kostnaden för pensioner i takt med att de anställda utför tjänster för företaget som ökar deras rätt till framtida ersättning. Åtagandet utgörs av nuvärdet av de förväntade framtida

utbetalningarna. Diskonteringsräntan som används motsvarar räntan för statsobligationer med en löptid som motsvarar den genomsnittliga löptiden för förpliktelserna.

En avsättning (fordran) redovisas för särskild löneskatt i de fall att pensionskostnaden som fastställts enligt IAS 19 är högre (lägre) än den pensionskostnad som fastställs i juridisk person. Avsättningen (fordran) baseras på mellanskillnaden mellan dessa belopp. Avsättningen (fordran) nuvärdesberäknas ej. Se not 4, Anställda och personalkostnader, för ytterligare information om koncernens förmånsbestämda planer.

Ersättningar vid uppsägning

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

Avsättningar

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

Skatter

Inkomstskatt utgörs av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Inkomstskatt redovisas i resultaträkningen utom då underliggande transaktion redovisas i övrigt totalresultat eller direkt mot eget kapital varvid tillhörande skatteeffekt redovisas i övrigt totalresultat eller i eget kapital. Aktuell skatt är skatt som ska betalas eller erhållas avseende aktuellt år, med tillämpning av de skattesatser som är beslutade eller i praktiken beslutade per balansdagen. Hit hör även justering av aktuell skatt hänförlig till tidigare perioder.

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

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

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

Eventualförpliktelser

En eventualförpliktelse redovisas när det finns ett möjligt åtagande som härrör från inträffade händelser och vars förekomst bekräftas endast av en eller flera osäkra framtida händelser eller när det finns ett åtagande som inte redovisas som en skuld eller avsättning på grund av att det inte är troligt att ett utflöde av resurser kommer att krävas.

forts. not 1

Nya och ändrade standarder som tillämpas av koncernen

IAS 24 (omarbetad), "Upplysningar om närstående" utgivet november 2009. Den ersätter IAS 24, "Upplysningar om närstående", utgiven 2003. IAS 24 (omarbetad) tillämpas för räkenskapsår som börjar den 1 januari 2011 eller senare. Den omarbetade standarden förenklar och förtydligar definitionen av en närstående part. Koncernen tillämpar den omarbetade standarden från 1 januari 2011. Förändringen innebär att koncernen måste upplysa om transaktioner mellan koncernföretagen och koncernens intresseföretag. Under året har fler ändringar i standarder samt nya tolkningsmeddelanden trätt i kraft. Dessa har inte haft någon väsentlig effekt på koncernens finansiella rapporter.

Nya IFRS och tolkningar som ännu inte trätt i kraft och som ännu inte har börjat tillämpas

IFRS 13 "Fair value measurement" syftar till att värderingar till verkligt värde ska bli mer konsekventa och mindre komplex genom att standarden tillhandahåller en exakt definition och en gemensam källa i IFRS till verkligt värdevärderingar och tillhörande upplysningar. Koncernen har ännu inte utvärderat huruvida effekten av IFRS 13 på de finansiella rapporterna är väsentlig. Koncernen har för avsikt att tillämpa den nya standarden det räkenskapsår som börjar 1 januari 2013. Standarden har ännu inte antagits av EU. För övrigt har inga nyheter för tidstillämpats 2011 och planerar ej heller att för tidstillämpas.

Moderbolagets redovisningsprinciper

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

Skillnader mellan koncernens och moderbolagets redovisningsprinciper

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

Klassificering och uppställningsformer

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

Dotterbolag och intressebolag

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

Intäkter

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

Anteciperade utdelningar

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

Finansiella garantier

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

Leasade tillgångar

I moderbolaget redovisas samtliga leasingavtal enligt reglerna för operationell leasing.

Ersättningar till anställda – förmånsbestämda planer

I moderbolaget tillämpas andra grunder för beräkning av förmånsbestämda planer än de som anges i IAS 19. Moderbolaget följer trygghandlagens bestämmelser och Finansinspektionens föreskrifter eftersom detta är en förutsättning för skattemässig avdragsrätt. De väsentligaste skillnaderna jämfört med reglerna i IAS 19 är hur diskonteringsräntan fastställs, att beräkning av den förmånsbestämda förpliktelsen sker utifrån nuvarande lönenivå utan antagande om framtida löneökningar och att alla aktuariella vinster och förluster redovisas i resultaträkningen då de uppstår.

Skatter

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

Koncernbidrag och aktieägartillskott

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

Not 2 · Intäkternas fördelning/övriga rörelseintäkter/kostnader

Mkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2011	2010	2011	2010
Hysesintäkter	1 466	1 333	—	—
Tjänsteuppdrag	—	—	82	63
Summa	1 466	1 333	82	63

Övriga rörelseintäkter och kostnader avser hotell- och restaurangverksamhet som tillfälligt har drivits i egen regi. Delar av verksamheten har avyttrats.

Not 3 · Segmentsrapportering

Segmentsrapportering upprättas för koncernens geografiska områden, vilket harmonierar med koncernens interna rapporteringssystem.

I segmenten driftsöverskott, tillgångar och skulder har inkluderats direkt hänförliga poster samt poster som kan fördelas på segmenten på

ett rimligt och tillförlitligt sätt. Gemensamma fastighetsadministrationskostnader fördelas enligt självkostnadsprincipen.

Balder har identifierat fem segment som utgörs av de geografiska områdena Stockholm, Göteborg/Väst, Öresund, Öst samt Norr. Se även not 1, Tillämpade redovisningsprinciper.

Geografiska områden	Stockholm		Göteborg/ Väst		Öresund		Öst		Norr		Koncernen		
	Mkr	2011	2010	2011	2010	2011	2010	2011	2010	2011	2010	2011	2010
Hysesintäkter		460	425	504	438	210	177	161	164	131	129	1 466	1 333
Fastighetskostnader		-135	-137	-156	-143	-70	-52	-59	-66	-51	-56	-471	-454
Driftsöverskott		325	288	348	295	141	126	102	98	80	73	996	880
Värdeförändringar förvaltningsfastigheter		317	339	428	230	71	241	102	126	72	111	990	1 047
Resultat inkl värdeförändringar		642	627	776	525	212	366	204	224	152	184	1 985	1 926
<i>Ofördelade poster:</i>													
Förvaltnings- och administrationskostnader												-103	-103
Övriga rörelseintäkter												70	46
Övriga rörelsekostnader												-83	-44
Värdeförändringar finansiella placeringar												-7	90
Andelar i resultat från intressebolag												133	68
Rörelseresultat												1 995	1 983
Räntenetto												-438	-377
Derivat												-520	148
Aktuell skatt												-10	-3
Uppskjuten skatt												-215	-413
Årets resultat												812	1 338
Omräkningsdifferens												-2	-2
Årets totalresultat												810	1 336
Tillgångar													
Förvaltningsfastigheter		5 866	4 895	5 913	4 556	2 792	2 127	1 695	1 608	1 290	1 202	17 556	14 389
<i>Ofördelade poster:</i>													
Materiella anläggningstillgångar												148	41
Uppskjuten skattefordran												—	14
Andelar i intressebolag												654	202
Omsättningstillgångar												620	419
Summa tillgångar												18 978	15 065
Eget kapital och skulder													
<i>Ofördelade poster:</i>													
Eget kapital												6 675	4 654
Innehav utan bestämmande inflytande												4	4
Uppskjuten skatteskuld												202	—
Räntebärande långfristiga skulder												10 681	9 235
Räntebärande kortfristiga skulder												120	395
Derivat												797	275
Ej räntebärande skulder												500	499
Summa eget kapital och skulder												18 978	15 065
<i>Investeringar i:</i>													
Förvaltningsfastigheter		655	106	1 002	352	592	512	25	15	16	11	2 291	995

Not 4 · Anställda och personalkostnader

I koncernen var per årsskiftet 208 anställda (192), varav 75 kvinnor (59).
I moderbolaget var antalet anställda 106 (86), varav 43 kvinnor (32).
Under året hade 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	
	2011	2010	2011	2010
Medelantalet anställda (samtliga i Sverige)	226	205	111	89
varav kvinnor	89	62	44	33
Löner, arvoden och förmåner	Koncernen		Moderbolaget	
Mkr	2011	2010	2011	2010
Styrelseordförande	0,1	0,1	0,1	0,1
Övriga styrelseledamöter	0,3	0,3	0,3	0,3
Verkställande direktör	Koncernen		Moderbolaget	
Grundlön	0,9	0,9	0,9	0,9
Förmåner	—	—	—	—
Övriga ledande befattningshavare	Koncernen		Moderbolaget	
Grundlön	5,0	4,6	5,0	4,6
Förmåner	0,3	0,3	0,3	0,3
Övriga anställda	Koncernen		Moderbolaget	
Grundlön	64,2	60,6	33,0	30,9
Förmåner	0,8	0,7	0,6	0,4
Summa	71,6	67,5	40,2	37,5
Lagstadgade sociala kostnader inklusive löneskatt	Koncernen		Moderbolaget	
Mkr	2011	2010	2011	2010
Styrelsen	0,1	0,1	0,1	0,1
Verkställande direktör	0,4	0,4	0,4	0,4
Övriga ledande befattningshavare	1,7	1,6	1,7	1,6
Övriga anställda	19,3	20,1	10,4	10,0
Summa	21,5	22,2	12,6	12,1
Avtalsenliga pensionskostnader	Koncernen		Moderbolaget	
Mkr	2011	2010	2011	2010
Verkställande direktör	0,4	0,4	0,4	0,4
Övriga ledande befattningshavare	0,7	0,6	0,7	0,6
Övriga anställda	2,7	3,3	1,6	2,0
Summa	3,8	4,3	2,7	3,0
TOTALT	96,9	94,0	55,5	52,6

Ledande befattningshavares förmåner
Ersättningar och övriga förmåner under året

Mkr	2011-01-01–2011-12-31				2010-01-01–2010-12-31			
	Grundlön styrelsearvode	Rörlig ersättning	Pensions- kostnad	Summa	Grundlön styrelsearvode	Rörlig ersättning	Pensions- kostnad	Summa
Styrelsens ordförande Christina Rogestam	0,1	—	—	0,1	0,1	—	—	0,1
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	—	0,4	1,3	0,9	—	0,4	1,3
Ledningsgruppen (5 personer)	5,0	—	0,7	5,7	4,6	—	0,6	5,2
Summa	6,3	—	1,1	7,4	5,9	—	1,0	6,9

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 1,7 Mkr (1,7). Utfästelsen har tryggats genom en avsättning till pensionsstiftelse, vars förvaltningstillgångar uppgick till 1,7 Mkr (1,7). 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 skall vara marknads-

mässig och konkurrenskraftig. Ersättningen skall utgå i form av fast lön. Pensionsvillkoren skall vara marknadsmässiga och baseras på avgiftsbestämda pensionslösningar. Uppsägningslön och avgångsvederlag skall sammantaget inte överstiga 18 månader. VDs 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 frångå av årsstämman beslutade riktlinjer för ersättning till ledande befattningshavare, om det finns särskilda skäl.

Sjukfrånvaro

%	Koncernen		Moderbolaget	
	2011	2010	2011	2010
Total sjukfrånvaro som en andel av ordinarie arbetstid	2,0	2,0	1,9	2,1
Sammanlagd sjukfrånvaro över 60 kalenderdagar av total sjukfrånvaro	10,6	25,4	12,6	29,8
Fördelad efter kön, %	2011	2010	2011	2010
Män	2,0	1,2	2,1	1,2
Kvinnor	2,1	3,8	1,6	3,8
Fördelad efter ålderskategori, %	2011	2010	2011	2010
Anställda 29 år eller yngre	1,6	1,7	1,3	1,6
Anställda 30–49 år	1,7	2,6	1,5	2,4
Anställda 50 år eller äldre	2,8	1,2	3,5	1,7

Not 5 - Arvode och kostnadsersättning till revisorer

Mkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2011	2010	2011	2010
PwC AB				
Revisionsuppdraget	1,4	1,2	1,4	1,2
Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdraget	0,1	0,3	0,1	0,3
Skatterådgivning	0,1	0,3	0,1	0,3
Övriga tjänster	0,1	0,2	0,1	0,2
Summa	1,7	2,0	1,7	2,0

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

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

Not 6 · Rörelsens kostnader fördelade på funktioner och kostnadsslag

Koncernen, Mkr	2011	2010
Fastighetskostnader	471	454
Förvaltnings- och administrationskostnader	103	103
Summa	574	557

Koncernen, Mkr	2011	2010
Personalkostnader	97	94
Avskrivningar	14	7
Mediakostnader	206	212
Reparation och underhåll	57	57
Fastighetsskatt	61	54
Tomträttsavgäld	11	9
Övriga kostnader ¹⁾	128	124
Summa	574	557

1) Avser driftskostnader och administration exklusive personalkostnader.

Not 7 · Specifikation av fastighetskostnader

Koncernen, Mkr	2011	2010
Driftskostnader	127	120
Mediakostnader ¹⁾	215	214
Underhåll	57	57
Tomträttsavgäld	11	9
Fastighetsskatt	61	54
Summa	471	454

1) Inkluderar avskrivningar av vindkraftverk.

Not 8 · Operationell leasing**Leasingavtal där koncernen är leasetagare**

Koncernen har ett antal tomträtter med operationella leasingavtal. Leasingbetalningarna omförhandlas vid avtalens slut för att reflektera marknadshyrorna. Samtliga avtal förfaller till omförhandling om mer än 5 år. I bokslutet 2011 redovisas en kostnad i koncernen på 11 Mkr (9) avseende operationell leasing. I moderbolaget har inga leasingkostnader redovisats.

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

Leasingavtal där koncernen är leasegivare

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

Koncernen, Mkr	2011	2010
Bostäder, parkering m m (inom ett år)	683	654
Kommersiella lokaler		
Inom ett år	78	97
1–5 år	638	503
>5 år	132	89
Summa	1 531	1 343

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

Den genomsnittliga kontraktslängden i portföljens kommersiella kontrakt uppgick till 4,3 år (3,4).

Not 9 · Finansiella intäkter

Mkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2011	2010	2011	2010
Ränteintäkter	31	10	29	7
Ränteintäkter, dotterbolag	—	—	364	241
Koncernbidrag	—	—	6	13
Övriga finansiella intäkter	16	24	148	18
Summa	47	34	547	279

Ränteintäkter är huvudsakligen hänförliga till övriga fordringar. Övriga finansiella intäkter avser huvudsakligen utdelning på börsnoterade aktier och dotterbolagsaktier.

Not 10 · Finansiella kostnader

Mkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2011	2010	2011	2010
Räntekostnader	477	401	201	173
Räntekostnader, dotterbolag	—	—	122	39
Övriga finansiella kostnader	8	10	13	3
Summa	486	411	335	215

Räntekostnader och övriga finansiella kostnader är hänförliga till räntebärande skulder.

Not 11 · Skatter

Redovisad i resultaträkningen

Mkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2011	2010	2011	2010
Aktuell skattekostnad (-)/skatteintäkt (+)				
Aktuell skatt	-10	-3	—	—
Uppskjuten skattekostnad (-)/skatteintäkt (+)				
Uppskjuten skatt avseende temporära skillnader	-231	-393	118	-35
Uppskjuten skatt vid förändring av underskottsavdrag	10	-13	—	-1
Upplöst uppskjuten skatt avseende temporära skillnader vid försäljning	5	-7	—	—
Summa uppskjuten skatt	-215	-413	118	-36
Totalt redovisad skatt	-225	-416	118	-36

Avstämning av effektiv skatt

Koncernen, Mkr	2011, %	2011	2010, %	2010
Resultat före skatt		1 037		1 754
Skatt enligt gällande skattesats för moderbolaget	26	-273	26	-461
Skillnad mellan skattemässigt och redovisat resultat vid försäljning av fastighet	-1	6	0	-5
Skatt på andel i resultat från intressebolag	-3	35	-1	18
Skatt hänförlig till tidigare år	0	-1	0	2
Ej skattepliktiga intäkter/ej avdragsgilla kostnader etc	-1	7	-2	31
Redovisad effektiv skatt	22	-225	24	-416

Moderbolaget, Mkr	2011, %	2011	2010, %	2010
Resultat före skatt		-285		296
Skatt enligt gällande skattesats för moderbolaget	26	75	26	-78
Ej skattepliktiga intäkter/ej avdragsgilla kostnader	2	4	-5	16
Ej skattepliktig realisationsvinst, aktier	1	3	-8	23
Skattefri utdelning	12	36	-1	3
Skatt hänförlig till tidigare år	0	0	0	1
Redovisad effektiv skatt	41	118	12	-36

Redovisad i balansräkningen

Uppskjuten skattefordran och skatteskuld

Koncernen 2011, Mkr	Uppskjuten skattefordran	Uppskjuten skatteskuld	Netto
Uppskjuten skattefordran och skatteskuld hänför sig till följande:			
Fastigheter		-1 021	-1 021
Derivat	230		230
Underskottsavdrag	591		591
Obeskattade reserver		-3	-3
Kvittning	-821	821	—
Summa	—	-202	-202

Inga ej aktiverade underskottsavdrag föreligger.

Moderbolaget 2011, Mkr	Uppskjuten skattefordran	Uppskjuten skatteskuld	Netto
Uppskjuten skattefordran och skatteskuld hänför sig till följande:			
Derivat	173	—	173
Underskottsavdrag	85	—	85
Finansiella placeringar	1	—	1
Kvittning	—	—	—
Summa	258	—	258

Inga ej aktiverade underskottsavdrag föreligger.

forts. not 11

Förändring av uppskjuten skatt i temporära skillnader och underskottsavdrag

Koncernen, Mkr	Balans per 2010-01-01	Redovisat i rapport över totalresultat	Förvärv och avyttring av bolag	Balans per 2010-12-31
Fastigheter	-323	-346	—	-669
Derivat	160	-53	—	107
Aktivering av värdet av underskottsavdrag	595	-13	—	581
Obeskattade reserver	-1	-1	-3	-5
Summa	430	-413	-3	14

Koncernen, Mkr	Balans per 2011-01-01	Redovisat i rapport över totalresultat	Förvärv och avyttring av bolag	Balans per 2011-12-31
Fastigheter	-669	-352	—	-1 021
Derivat	107	123	—	230
Aktivering av värdet av underskottsavdrag	581	10	—	592
Obeskattade reserver	-5	2	-1	-3
Summa	14	-216	-1	-202

Moderbolaget, Mkr	Balans per 2010-01-01	Redovisat över resultat- räkningen	Förvärv och avyttring av bolag	Balans per 2010-12-31
Derivat	90	-34	—	56
Aktivering av värdet av underskottsavdrag	85	—	—	85
Finansiella placeringar	—	-1	—	-1
Summa	175	-35	—	140

Moderbolaget, Mkr	Balans per 2011-01-01	Redovisat över resultat- räkningen	Förvärv och avyttring av bolag	Balans per 2011-12-31
Derivat	56	116	—	173
Aktivering av värdet av underskottsavdrag	85	—	—	85
Finansiella placeringar	-1	1	—	1
Summa	140	118	—	258

Not 12 · Resultat per aktie

Beräkningen av resultat per stamaktie har baserats på årets resultat hänförligt till moderbolagets stamaktieägare uppgående till 772 Mkr (1 338), efter att hänsyn har tagits till preferensaktiernas del av periodens resultat och på ett vägt genomsnittligt antal aktier under året uppgående till 158 656 156 stycken (149 487 252).

Någon utspädning har ej skett under året eller föregående år.

Vägt genomsnitt antal utestående aktier

Moderbolaget, Tusental aktier	2011	2010
Totalt antal aktier 1 januari	149 487	149 487
Effekt av nyemitterade aktier	9 169	—
Vägt genomsnittligt antal aktier under året	158 656	149 487

Not 13 · Förvaltningsfastigheter

Koncernen, Mkr	2011	2010
Ingående verkligt värde	14 389	12 623
Förvärv	3 640	835
Investeringar i befintliga fastigheter	219	160
Värdeförändring	990	1 047
Försäljningar	-1 683	-322
Omklassificering rörelsefastighet	—	46
Utgående verkligt värde	17 556	14 389

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

Per bokslutsdagen har Balder genomfört en intern värdering baserad på en tioårig kassaflödesmodell, på hela fastighetsbeståndet. Varje fastighet värderas individuellt genom att nuvärdesberäkna framtida kassaflöden, dvs framtida hyresinbetalningar minskade med bedömda drifts- och underhållsutbetalningar samt restvärdet år 10. Bedömda hyresinbetalningar samt drifts- och underhållsutbetalningar har härletts från befintliga hyresintäkter, drifts- och underhållskostnader. Kassaflödet marknadsanpassas genom att beakta eventuella förändringar i uthyrningsgrad och uthyrningsnivåer såväl som drift- och underhållsutbetalningar.

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

Hyresinbetalningar

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

Drifts- och underhållsutbetalningar

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

Direktavkastning

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

Region	Kalkylräntekrav för diskontering av framtida kassaflöden, %	Direktavkastningskrav för bedömning av restvärde, %	Medelvärde av direktavkastningskrav för bedömning av restvärde, %
Stockholm	6,0–10,2	4,0–8,2	5,8
Göteborg/Väst	6,3–11,0	4,3–9,0	6,3
Öresund	7,0–10,0	5,0–8,0	6,1
Öst	7,3–12,0	5,3–10,0	6,1
Norr	7,0–12,0	5,0–10,0	6,4

Den genomsnittliga direktavkastningen uppgick per bokslutsdagen till 6,2 procent (6,3). Vid en förändring av direktavkastningskravet med +/- 0,25 procentenheter påverkas koncernens fastighetsvärde med cirka 700 Mkr.

För att säkerställa den interna värderingen har Balder per bokslutsdagen låtit Savills Sweden AB värdera cirka 11 procent av det totala fastighetsbeståndet, motsvarande ett marknadsvärde om cirka 2 Mdkr.

Urvalet har gjorts med utgångspunkt att fastigheterna skall representera vår samlade portfölj avseende såväl geografisk placering, fastighetskategori som teknisk standard. De externa värderingarnas marknadsvärde översteg Balders med 2,1 procent. Per 31 december, efter Balders värdering, uppgick det totala fastighetsvärdet till 17 556 Mkr (14 389).

Not 14 · Övriga materiella anläggningstillgångar

Inventarier

Mkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2011	2010	2011	2010
Anskaffningsvärde				
Ingående balans	41	24	7	8
Årets anskaffningar	3	24	7	2
Utrangerat	-2	-7	-8	-3
Utgående balans	43	41	6	7
Avskrivningar				
Ingående balans	-29	-16	-4	-6
Förvärv	—	-13	-5	—
Utrangerat	0	6	8	3
Årets avskrivningar	-5	-6	-2	-1
Utgående balans	-34	-29	-3	-4
Redovisat värde	9	13	3	3

Vindkraftverk

Mkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2011	2010	2011	2010
Anskaffningsvärde				
Ingående balans	30	11	30	—
Förvärv	135	19	—	30
Utgående balans	165	30	30	30
Avskrivningar				
Ingående balans	-2	—	-2	—
Förvärv	-16	—	—	—
Årets avskrivningar	-9	-2	-2	-2
Utgående balans	-26	-2	-4	-2
Redovisat värde	139	28	26	28
Totalt redovisat värde	148	41	29	31

Avskrivningar redovisas i administrationskostnader och mediakostnader.

Not 15 · Andelar i intressebolag

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

Ackumulerade anskaffningsvärden Mkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2011	2010	2011	2010
Ingående balans	202	512	107	422
Förvärv av intressebolag	325	6	301	6
Avyttring av intressebolag	-6	-387	-6	-322
Eliminering internhyra	-	3	-	-
Andel i intressebolagens resultat efter skatt	133	68	-	-
Förändring av intressebolags eget kapital	-	-	-	-
Utgående balans	654	202	402	107

Ägarandel av intressebolagens rapport över totalresultat

Koncernen, Mkr	2011	2010
Hyresintäkter	123	64
Fastighetskostnader	-25	-25
Driftsöverskott	98	40
Värdoförändringar fastigheter, orealiserade	117	78
Förvaltnings- och administrationskostnader	-9	-
Övriga rörelseintäkter	31	-
Rörelseresultat	238	118
Räntenetto	-59	-22
Värdoförändringar derivat, orealiserade	-	-3
Resultat före skatt	179	93
Skatt	-47	-25
Årets resultat	133	68
Förvaltningsresultat före skatt	62	18

Sammandrag av ägarandel av intressebolagens rapport över finansiell ställning

Koncernen, Mkr	2011	2010
Tillgångar	2 076	808
Eget kapital inklusive ägarlån	671	121
Skulder	1 405	687

Koncernens innehav av andelar i intressebolag 2011

Bolag	Organisationsnummer	Säte	Antal aktier	Andel, %	Kapitalandelens värde i koncernen, Mkr	Redovisat värde hos moderbolaget, Mkr
Collector AB	556560-0797	Göteborg	5 531 806	37	321	298
Tulia AB	556712-9811	Göteborg	50 000	50	120	—
Bovieran Holding AB	556813-3168	Göteborg	5 000	50	18	—
Fastighets AB Centur	556813-6369	Stockholm	500	50	42	4
Akroterion Fastighets AB	556714-5478	Stockholm	500	50	153	100
Bergsspiran AB	556736-4475	Göteborg	250	25	0	0
Summa					654	402

Koncernens innehav av andelar i intressebolag 2010

Bolag	Organisationsnummer	Säte	Antal aktier	Andel, %	Kapitalandelens värde i koncernen, Mkr	Redovisat värde hos moderbolaget, Mkr
Tulia AB	556712-9811	Göteborg	50 000	50	63	—
Akroterion Fastighets AB	556714-5478	Stockholm	500	50	133	100
Egby Vindkraftverk AB	556760-5919	Stockholm	500	50	6	6
Bergsspiran AB	556736-4475	Göteborg	250	25	0	0
Summa					202	107

Not 16 · Kundfordringar

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

2011 års resultat har belastats med 9 Mkr (17) avseende konstaterade och befarade kundförluster. Fordringarna är kortfristiga till sin natur varför redovisat motsvarar verkligt värde.

Åldersfördelning kundfordringar

Koncernen, Mkr	2011	2010
–30 dagar	14	12
31–60 dagar	5	3
61–90 dagar	2	1
91 dagar–	37	29
Summa	58	45
Osäkra kundfordringar	–37	–29
Kundfordringar netto	21	16

Osäkra kundfordringar

Koncernen, Mkr	2011	2010
Ingående balans	–29	–12
Förvärvat ingående balans	—	–4
Årets konstaterade kundförluster	2	10
Årets osäkra kundfordringar	–10	–23
Utgående balans	–37	–29

Not 17 · Övriga fordringar

Mkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2011	2010	2011	2010
Fordringar på intressebolag	365	87	365	87
Övriga fordringar	43	29	37	10
Summa	407	117	401	97

Fordringarna är kortfristiga till sin natur varför redovisat värde motsvarar verkligt värde.

Not 18 · Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Mkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2011	2010	2011	2010
Försäkringar	2	2	—	—
Ränteintäkter	6	2	6	2
Hysesintäkter	6	16	1	1
Fastighetskostnader	9	11	—	—
Övriga finansiella intäkter	4	3	—	1
Övriga poster	—	—	2	2
Summa	27	33	10	5

Not 19 · Aktiekapital

Per den 31 december 2011 omfattade det registrerade aktiekapitalet 166 396 852 stamaktier, varav 11 229 432 av serie A, 151 167 420 av serie B samt 4 000 000 preferensaktier. Av B-aktien är 2 859 600 återköpta per 31 december 2011, vilket betyder att totalt antal utestående aktier uppgår till 163 537 252. Varje aktie av serie A berättigar till en röst

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

Aktiekapitalets utveckling

Dag	Månad	År	Händelse	Förändring antal aktier	Totalt antal aktier	Totalt antal ute- stående aktier	Kvotvärde per aktie, kr	Förändring aktiekapital, kr	Totalt aktie- kapital, kr
27	juni	2005	Starttidpunkt		75 386 104	75 386 104	1,00		75 386 104
18	augusti	2005	Apportemission	2 000 002	77 386 106	77 386 106	1,00	2 000 002	77 386 106
18	augusti	2005	Nedsättning av aktie- kapitalet 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
11	januari	2006	Apportemission	1 000 000	14 839 640	14 839 640	1,00	1 000 000	14 839 640
16	maj	2006	Apportemission	1 380 000	16 219 640	16 219 640	1,00	1 380 000	16 219 640
		2008	Återköp egna aktier	-476 600	16 219 640	15 743 040			16 219 640
31	augusti	2009	Apportemission	9 171 502	25 391 142	24 914 542	1,00	9 171 502	25 391 142
4	juli	2010	Fondemission	76 173 426	101 564 568	99 658 168	1,00	—	101 564 568
31	januari	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	Nyemission preferensaktie	4 000 000	166 396 852	163 527 252	1,00	4 000 000	166 396 852
31	december	2011		—	166 396 852	163 537 252	1,00	—	166 396 852

Styrelsen föreslår årsstämman att ingen utdelning lämnas för verksamhetsåret 2011 för stamaktier (—) och för preferensaktier utdelas 20,00 kr per aktie. Alla emitterade aktier är betalda.

Not 20 · Finansiella risker och finanspolicyer

Finanspolicy

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

Målen i finanspolicyen är att:

- Soliditeten bör över tiden överstiga 30 procent.
- Räntetäckningsgraden bör inte understiga 1,5 gånger.
- Säkerställa kort- och långfristig kapitalförsörjning.
- Uppnå en långsiktig stabil kapitalstruktur.

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

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

Finansiella mål	Mål	Utfall	
		2011	2010
Soliditet, %	30,0	35,2	30,9
Räntetäckningsgrad, ggr	1,5	2,1	2,1
Avkastning eget kapital, % ¹⁾		14,3	33,6

1) Målet för avkastning på eget kapital är att det över tiden med god marginal skall överstiga den riskfria räntan. Vid årsskiftet uppgick den riskfria räntan, årsgenomsnitt av en femårig statsobligation, till 2,30 procent.

Kapitalrisk

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

Refinansieringsrisk

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

Likviditetsrisk

Med likviditetsrisk avses risken att sakna tillräckligt med likvida medel för att kunna fullfölja företagets betalningsåtaganden. Enligt finanspolicyen skall det alltid finnas tillräckligt med kontanta medel och garanterade krediter för att täcka en månads betalningsåtaganden. Styrelsen kan oaktat långsiktigt mål besluta om tillfälligt ökad likviditet till exempel vid ökad beredskap för större affärer. Per bokslutsdagen uppgick Balders likvida medel, finansiella placeringar och utnyttjade krediter till 298 Mkr (507).

Löptidsanalys finansiella skulder

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

Refinansiering sker löpande, varför inga räntekostnader har angetts för längre än 5 år.

Koncernen 2011-12-31

Mkr	Mindre än 1 år	1-5 år	Mer än 5 år
Upplåning	120	480	10 201
Räntekostnader	445	1 730	—
Långfristiga ej räntebärande skulder	49	29	—
Leverantörsskulder	67	—	—
Övriga skulder	66	—	—
Summa	747	2 239	10 201

Koncernen 2010-12-31

Mkr	Mindre än 1 år	1-5 år	Mer än 5 år
Upplåning	395	544	8 692
Räntekostnader	440	1 659	—
Långfristiga ej räntebärande skulder	60	69	—
Leverantörsskulder	62	—	—
Övriga skulder	32	—	—
Summa	989	2 272	8 692

Moderbolaget 2011-12-31

Mkr	Mindre än 1 år	1-5 år	Mer än 5 år
Upplåning	49	196	4 409
Räntekostnader	191	744	—
Långfristiga ej räntebärande skulder	29	26	—
Leverantörsskulder	5	—	—
Övriga skulder	16	—	—
Summa	290	966	4 409

Moderbolaget 2010-12-31

Mkr	Mindre än 1 år	1-5 år	Mer än 5 år
Upplåning	309	200	2 677
Räntekostnader	134	471	—
Långfristiga ej räntebärande skulder	42	44	—
Leverantörsskulder	3	—	—
Övriga skulder	18	—	—
Summa	506	715	2 677

Ränterisk

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

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

Balder har i huvudsak använt sig av swappar samt räntetak för att hantera ränterisken, vilka förfaller mellan 2012 och 2018. I takt med att marknadsräntan förändras uppstår ett teoretiskt över- eller undervärde, som inte är kassaflödespåverkande, på de finansiella instrumenten. Derivatens redovisas löpande till verkligt värde i balansräkningen och värdeförändringar redovisas i resultaträkningen utan tillämpning av säkringsredovisning. Derivatens värderas även i år utifrån noterade priser på marknaden. Värdeförändringarna uppgick under 2011 till -520 Mkr (148). 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.

Prisrisk

Balders intäkter påverkas av fastigheternas uthyrningsgrad, nivån på marknadsmässiga hyror samt kundernas betalningsförmåga. En förändring av hyresnivån eller den ekonomiska uthyrningsgraden med +/- 1 procentenhet påverkar resultat före skatt med +/- 19 Mkr.

Kreditrisk

Kundfordringar

Risken att koncernens kunder inte uppfyller sina åtaganden, det vill säga att betalning ej erhålls för kundfordringar, utgör en kundkreditrisk. Koncernens kunder kreditkontrolleras varvid information om kundernas finansiella ställning inhämtas från olika kreditupplysningsföretag. En beräkning av kreditrisken görs i samband med nyuthyrning och lokal-anpassning för befintlig kund. I kreditpolicyn anges beslutsnivåer för olika kreditrisker, hur värdering av krediter och osäkra fordringar skall hanteras. Bankgaranti, depositioner av förtida hyror eller annan säkerhet krävs för kunder med låg kreditvärdighet eller otillräcklig kredit-historik.

I syfte att följa kundernas kreditvärdighetsutveckling sker en löpande kreditbevakning.

Finansiell verksamhet

Den finansiella verksamheten i Balder medför exponering för kreditrisker. Det är främst motpartsrisker i samband med fordringar på banker och andra motparter som uppstår vid handel med derivatinstrument. Balders finanspolicy innehåller ett särskilt motpartsreglemente i vilket maximal kreditexponering för olika motparter anges. Motparterna skall ha ett kreditbetyg från Standard & Poor om lägst A- eller A3 från Moody's.

Skulder i utländsk valuta är upptagna där hyresintäkter från fastigheterna är i motsvarande valuta. I annat fall har upplåningen säkrats med derivat så att ingen valutarisk föreligger.

Upplåning, förfallostruktur och räntor

Vid årets utgång hade Balder bindande låneavtal till kreditinstitut om sammanlagt 10 801 Mkr (9 631). Kreditavtalen utgörs av bilaterala avtal med främst nordiska banker samt ett Certifikatprogram om 1 000 Mkr. Utstående certifikatvolym var per 31 december 555 Mkr, under januari har certifikatmarknaden förbättrats, vilket medfört att volymen ökat med 165 Mkr. Netto räntebärande skulder efter avdrag för likviditet om 8 Mkr (48) uppgick till 10 793 Mkr (9 583).

Avtalen kan delas upp i fyra kategorier:

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

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

Den genomsnittliga kreditbindningstiden på låneavtalen uppgick per den 31 december till 5,5 år (5,9). Förfallostrukturen för låneavtalen, som framgår av tabell, visar när i tiden låneavtalen förfaller till omförhandling eller återbetalning. Den genomsnittliga effektiva räntan per bokslutsdagen uppgick till 4,1 procent (4,2) inklusive effekten av upplupen ränta från Balders räntederivat. Den genomsnittliga räntebindningstiden vid samma datum uppgick till 3,9 år (2,4). Andelen lån med ränteförfall under kommande 12-månadersperiod uppgick till 27,7 procent (25,0). I långfristiga räntebärande skulder ingår lån som omförhandlas under kommande år med 2 958 Mkr (2 743), varav moderbolagets andel uppgår till 1 759 Mkr (512). Av dessa lån avser 1 000 Mkr Certifikatprogrammet.

forts. not 20

Räntebindning

År	Redovisat värde, Mkr	Ränta, %	Andel, %	Verkligt värde, Mkr
Inom ett år	2 994	3,7	27,7	2 994
1–2 år	2 520	4,4	23,3	2 521
2–3 år	6	4,8	0,1	6
3–4 år	281	4,3	2,6	281
4–5 år	500	4,4	4,6	512
>5 år	4500	4,3	41,7	4 500
Summa	10 801	4,1	100,0	10 814

Verkligt värde för finansiella skulder som inte är derivatinstrument har beräknats genom att diskontera det framtida kassaflödet med aktuell marknadsränta på balansdagen. Diskonteringsräntan som använts till beräkningen av verkligt värde ligger mellan 3,0 procent och 3,2 procent.

Redovisat och verkligt värde på finansiella instrument

Koncernen, Mkr	Kund- och lånefordringar		Finansiella tillgångar/ skulder värderade till verkligt värde via resultat-räkningen Derivat ¹⁾		Övriga skulder		Totalt redovisat värde		Totalt verkligt värde	
	2011	2010	2011	2010	2011	2010	2011	2010	2011	2010
Kundfordringar	21	16	—	—	—	—	21	16	21	16
Övriga fordringar	365	87	—	—	—	—	365	87	365	87
Finansiella placeringar	—	—	157	204	—	—	157	204	157	204
Summa fordringar	386	103	157	204	—	—	543	307	543	307

Långfristiga räntebärande skulder	—	—	—	—	10 464	9 138	10 464	9 138	10 477	9 140
Checkräkningskredit	—	—	—	—	217	95	217	95	217	95
Derivat	—	—	797	277	—	—	797	277	797	277
Långfristiga icke räntebärande skulder	—	—	—	—	29	69	29	69	29	69
Kortfristiga räntebärande skulder	—	—	—	—	120	395	120	395	120	395
Leverantörsskulder	—	—	—	—	67	62	67	62	67	62
Övriga skulder	—	—	—	—	48	60	48	60	48	60
Summa skulder	—	—	797	277	10 946	9 820	11 742	10 097	11 755	10 099

Moderbolaget, Mkr	Kund- och lånefordringar		Finansiella tillgångar/ skulder värderade till verkligt värde via resultat-räkningen Derivat ¹⁾		Övriga skulder		Totalt redovisat värde		Totalt verkligt värde	
	2011	2010	2011	2010	2011	2010	2011	2010	2011	2010
Fordringar på koncernbolag	8 507	6 053	—	—	—	—	8 507	6 053	8 507	6 053
Övriga fordringar	365	87	—	—	—	—	365	87	365	87
Finansiella placeringar	—	—	157	204	—	—	157	204	157	204
Summa fordringar	8 872	6 140	157	204	—	—	9 029	6 344	9 029	6 344

Långfristiga skulder till kreditinstitut	—	—	—	—	4 438	2 782	4 438	2 782	4 438	2 782
Checkräkningskredit	—	—	—	—	167	95	167	95	167	95
Derivat	—	—	601	126	—	—	601	126	601	126
Långfristiga icke räntebärande skulder	—	—	—	—	26	44	26	44	26	44
Skulder till koncernbolag	—	—	—	—	2 310	2 124	2 310	2 124	2 310	2 124
Kortfristiga skulder till kreditinstitut	—	—	—	—	49	309	49	309	49	309
Leverantörsskulder	—	—	—	—	5	3	5	3	5	3
Övriga skulder	—	—	—	—	29	43	29	43	29	43
Summa skulder	—	—	601	126	7 024	5 399	7 625	5 525	7 625	5 525

1) Finansiella tillgångar/skulder som innehas för handel.

Not 21 · Finansiella placeringar

Mkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2011	2010	2011	2010
Noterade värdepapper – innehav för handel				
Aktier i Sverige	157	204	157	204
Summa	157	204	157	204

Finansiella placeringar värderas till verkligt värde via resultaträkningen.

Not 22 · Checkräkningskredit

Mkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2011	2010	2011	2010
Beviljad kreditlimit	350	350	300	300
Outnyttjad del	133	255	133	205
Utnyttjad del	217	95	167	95

Not 23 · Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Mkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2011	2010	2011	2010
Personalkostnader	12	15	6	8
Räntekostnader	44	59	22	38
Förskottsbetalda hyror	167	131	—	—
Fastighetskostnader	52	57	—	—
Övriga poster	13	12	2	3
Summa	288	275	30	48

Not 24 · Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

Mkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2011	2010	2011	2010
Ställda säkerheter				
Fastighetsinteckningar	11 714	10 416	—	—
Aktier i koncernbolag	651	557	—	—
Reverser	—	—	4 183	3 170
Summa	12 365	10 973	4 183	3 170
Eventalförpliktelser				
Borgen för dotterbolag	—	—	3 689	2 439
Borgen för intressebolag	686	435	686	435
Summa	686	435	4 375	2 874

Not 25 · Kassaflödesanalys

Mkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2011	2010	2011	2010
Likvida medel				
Följande delkomponenter ingår i likvida medel:				
Kassa och bank	8	48	2	6
Summa enligt balansräkningen	8	48	2	6
Summa enligt kassaflödesanalysen	8	48	2	6

Mkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2011	2010	2011	2010
Betalda räntor och derivatkostnader				
Erhållen ränta	29	27	33	25
Betald ränta	-388	-248	-161	-93
Betald derivatkostnad	-98	-163	-44	-83
Summa	-457	-384	-172	-151

Interna ränteintäkter och räntekostnader är ej likviditetpåverkande.

Not 26 · Andelar i koncernbolag

Dotterbolag	Organisationsnummer	Säte	Antal andelar	Andel, %	Redovisat värde	
					2011	2010
Balder Storstad AB	556676-4378	Göteborg	1 001 000	100	1 046	1 046
Balder Mellanstad AB	556514-4291	Göteborg	1 938 000	100	125	125
Din Bostad Sverige AB	556541-1898	Göteborg	18 349 255	100	623	623
Egby Vindkraftverk AB	556760-5919	Göteborg	1 000	100	2	—
					1 796	1 794

Balderkoncernen äger genom ovan nämnda dotterbolag 100 procent i ytterligare 193 bolag vilka framgår av respektive dotterbolags årsredovisning.

Moderbolaget, Mkr	2011	2010
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Ingående balans	1 794	1 792
Ägartillskott	3	—
Nedskrivning	-3	—
Förvärv	2	1
Utgående balans	1 796	1 794

Not 27 · Fordringar/skulder på/till koncernbolag

Moderbolaget, Mkr	Fordringar		Skulder	
	2011	2010	2011	2010
Ingående balans	6 053	3 831	2 124	397
Förändring utlåning till dotterbolag	2 454	2 222	186	1 726
Utgående balans	8 507	6 053	2 310	2 124

Fastställd amorteringsplan saknas.

Not 28 · Närstående**Närståenderrelationer***Koncernen*

Koncernen står under bestämmande inflytande från Erik Selin Fastigheter AB som innehar 52,4 procent (55,3) av rösterna i moderbolaget Fastighets AB Balder. Moderbolaget i den största koncernen där Balder ingår är Erik Selin Fastigheter AB.

Moderbolaget

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

Sammanställning över närståendetransaktioner*Koncernen*

Erik Selin Fastigheter AB har köpt fastighetsadministrativa tjänster av Balder för 2 Mkr (1). Tjänsterna är prissatta på marknadsmässiga villkor.

Erik Selin Fastigheter AB med dotterbolag kontrollerar cirka 20 procent av rösterna i det noterade bolaget Catena AB (publ). I förvaltningsberättelsen under väsentliga händelser under räkenskapsåret har fastighetsförvärv från Catena AB beskrivits. I övrigt har inga transaktioner skett med Catena AB.

Moderbolaget

Moderbolaget har utfört fastighetsadministrativa tjänster åt sina dotterbolag uppgående till 69 Mkr (61). Moderbolaget fungerar som internbank. Fordringar på dotterbolag uppgick per bokslutsdagen till 8 507 Mkr (6 053). Transaktionerna inom koncernen är prissatta till självkostnadspris.

Intressebolag

Utöver ovanstående närståenderrelationer äger Balder 25 procent i Bergsplan AB och 50 procent i Fastighets AB Centur samt i Akroterion Fastighets AB. Koncernen äger också genom Balder Storstad AB 50 procent i Tulia AB samt Bovieran Holding AB, se not 15, Andelar i intressebolag.

Under verksamhetsåret har Fastighets AB Centur och Tulia AB köpt förvaltnings- och administrativa tjänster av Balder uppgående till 11 Mkr (1). Tjänsterna är prissatta på marknadsmässiga villkor. Nettofordringar på intressebolag uppgick per bokslutsdagen till 365 Mkr (87).

Transaktioner med nyckelpersoner i ledande ställning

Företagets styrelseledamöter samt bolag ägda av dessa kontrollerar 72,2 procent (76,7) av rösterna i Balder. Beträffande styrelsen, VD och övriga befattningshavares löner och andra ersättningar, kostnader och avtal som avser pensioner och liknande förmåner samt avtal angående avgångsvederlag, se not 4, Anställda och personalkostnader.

Not 29 · Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

I slutet av december 2011 och i januari och februari 2012 har avtal träffats avseende fem fastighetsförvärv. Förvärven avser sex bostadsfastigheter i Göteborg, ett kvarter av bostadsfastigheter i ett av Köpenhamns mest attraktiva bostadslägen, den kommersiella fastigheten Rosen 9, belägen vid Lilla Torg i Malmö, en bostadsfastighet i Örestad Syd i Köpenhamn samt ett hotell i Lund som är under uppförande och som beräknas tillträdas i början av 2014. Fastigheterna har tillsammans en uthyrningsbar yta om cirka 115 600 kvm till ett värde av cirka 2 400 Mkr. Förutom hotellet i Lund så tillträds övriga förvärv under första kvartalet 2012.

I samband med förvärvet av fastigheten Rosen 9 beslutade styrelsen om en kvittningsemission på tillträdesdagen. Emissionen uppgick till

1 000 000 preferensaktier, till en teckningskurs om 265 kr per aktie, till säljaren.

Säljaren av fastigheten hade ingått avtal om att vidareförsälja dessa preferensaktier till Swedbank, som i sin tur hade beslutat att erbjuda dessa preferensaktier till försäljning i ett erbjudande riktat till allmänheten i Sverige och institutionella investerare i Sverige och utomlands.

Erbjudandet övertecknades ett flertal gånger och slutade med att cirka 3 400 privatpersoner och institutionella investerare tilldelats preferensaktier i Balder.

Under februari har ett försäljningsavtal träffats, till ett värde av 64 Mkr, avseende en tomträtt i Stockholm med en uthyrningsbar yta om 5 200 kvm.

Not 30 · Viktiga uppskattningar och bedömningar

Företagsledningen har med styrelsen diskuterat utvecklingen, valet 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 värde- metoden vilket innebär att värdeförändringar redovisas i resultaträkningen. Resultatet kan därför påverkas väsentligt.

Balder genomför en intern värdering av fastigheterna vid varje kvartalsrapport. För att säkerställa den interna värderingen i samband med årsbokslutet har Savills Sweden AB värderat fastigheter i fastighetsbeståndet motsvarande drygt 22 procent av Balders internt bedömda verkliga värde.

Skatt

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

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

Klassificering av förvärv

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

Not 31 · Uppgifter om moderbolaget

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

Koncernredovisningen för år 2011 består av moderbolaget och dess dotterbolag, tillsammans benämnda koncernen.

Årsredovisningen och koncernredovisningen har godkänts för utfärdande av styrelsen och VD den 10 april 2012. Koncernens och moderbolagets resultat- och balansräkning blir föremål för fastställelse på årsstämman den 9 maj 2012. Styrelsen avser att föreslå årsstämman att ingen utdelning (–) lämnas för stamaktier och för preferensaktier utdelas 20,00 kr per aktie (–) för verksamhetsåret 2011.

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

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

Göteborg den 10 april 2012

Christina Rogestam
Styrelseordförande

Sten Dunér
Styrelseledamot

Fredrik Svensson
Styrelseledamot

Anders Wennergren
Styrelseledamot

Erik Selin
Styrelseledamot och VD

Vår revisionsberättelse har avlämnats den 10 april 2012
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Bengt Kron
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen

Vi har reviderat årsredovisningen och koncernredovisningen för Fastighets AB Balder (publ) för år 2011. Bolagets årsredovisning och koncernredovisning ingår i den tryckta versionen av detta dokument på sidorna 48–81.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar för årsredovisningen och koncernredovisningen

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning och koncernredovisning som ger en rättvisande bild enligt internationella redovisningsstandarder IFRS, såsom de antagits av EU, och årsredovisningslagen, och för den interna kontroll som styrelsen och verkställande direktören bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning och koncernredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Revisorernas ansvar

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

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

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

Uttalanden

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av moderbolagets finansiella ställning

per den 31 december 2011 och av dess finansiella resultat och kassaflöden för året enligt årsredovisningslagen, och koncernredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av koncernens finansiella ställning per den 31 december 2011 och av dess resultat och kassaflöden enligt internationella redovisningsstandarder, såsom de antagits av EU, och årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen har vi även reviderat förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst samt styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för Fastighets AB Balder (publ) för år 2011.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst, och det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för förvaltningen enligt aktiebolagslagen.

Revisorernas ansvar

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

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

Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i bolaget för att kunna bedöma om någon styrelseledamot eller verkställande direktören är ersättningsskyldig mot bolaget. Vi har även granskat om någon styrelseledamot eller verkställande direktören på annat sätt har handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

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

Uttalanden

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

Göteborg den 10 april 2012

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Bengt Kron

Auktoriserad revisor

Bolagsstyrning

Bolagsstyrning i svenska börsbolag regleras av en kombination av skrivna regler och praxis. Till regelverket hör i första hand aktiebolagslagen men också Svensk Kod och det regelverk som gäller för noterade bolag.

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 skall hållas tillgänglig på hemsidan.

Bolagsordning

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

Bolaget skall 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 hemsida, innehåller bland annat uppgifter om aktiekapital, antal aktier, aktieslag och företrädesrätt, antal styrelseledamöter och revisorer samt bestämmelser om kallelse och dagordning för årsstämman.

Årsstämma

Årsstämman är bolagets högsta beslutande organ där aktieägarnas rätt att besluta i bolagets angelägenheter kan utövas. Styrelsen och revisorer i bolaget utses av årsstämman på förslag av valberedningen. Årsstämman fattar också beslut om ändringar i bolagsordningen och om förändring av aktiekapitalet. Vid årsstämman den 6 maj 2011 i Palacehuset i Göteborg deltog aktieägare som sammanlagt representerade 76 procent av samtliga röster.

Årsstämman fastställde räkenskaperna för 2010 och beviljade styrelsen och verkställande direktören ansvarsfrihet för räkenskapsåret 2010. Styrelsens förslag att inte lämna någon utdelning till stamaktieägarna och under förutsättning att bolaget emitterar preferensaktier under tiden fram till nästa årsstämma skall utdelning lämnas kvartalsvis med 5 kr per aktie, dock högst 20 kr, fastställdes av årsstämman. Stämman fastställde vidare styrelsens förslag till fondemission, 1:2, d v s två gamla aktier ger rätt till en ny aktie i respektive serie. Stämman beslutade om ändring av bolagsordningen enligt kallelse. Vidare beslutade stämman att styrelsen för tiden fram intill nästa årsstämma har hållits, skall bestå av fem ordinarie ledamöter utan suppleanter samt att styrelsen skall erhålla ett fast arvode om 420 000 kronor, varav 150 000 kronor till ordföranden och 90 000 kronor till övriga styrelseledamöter som inte är fast anställda i bolaget. Beloppet inkluderar ersättning för utskottsarbete.

Till styrelseledamöter omvaldes Christina Rogestam såsom styrelseordförande samt ledamöterna Erik Selin, Fredrik

Svensson, Sten Dunér och Anders Wennergren. Samtliga ledamöter är valda till och med årsstämman 2012.

Stämman beslutade att godkänna de av styrelsen föreslagna riktlinjerna för ersättning till ledande befattningshavare. Stämman beslutade att bemyndiga styrelsen att kunna besluta om nyemission av högst 5 000 000 preferensaktier och/eller aktier i serie B motsvarande högst 10 procent av befintligt aktiekapital. Nyemissionen skall 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.

Stämman beslutade vidare att bemyndiga 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 6 maj 2011 finns tillgängligt på bolagets hemsida.

Årsstämman 2012 äger rum den 9 maj i Elite Park Aveny Hotel, Kungspartavenyn 36–38 i Göteborg. Information om årsstämman publiceras på hemsidan.

Aktiekapital

Balder har, förutom en fondemission 1:2 avseende stamaktier, under året genomfört två nyemissioner, varav en avsåg 10 050 000 stamaktier av serie B och en 4 000 000 preferensaktier. Balders aktiekapital uppgick per 31 december 2011 till 166 396 852 kronor fördelat på 166 396 852 aktier. Varje aktie har ett kvotvärde om 1,00 krona, varav 11 299 432 av serie A och 151 167 420 av serie B samt 4 000 000 preferensaktier. Av B-aktien är 2 859 600 återköpta, vilket betyder att totalt antal utestående aktier uppgår till 163 537 252. Varje aktie av serie A berättigar till en röst och varje aktie av serie B och preferensaktien berättigar till en tiondels röst. Varje röstberättigad får vid bolagsstämman rösta för antalet av denne ägda och företrädda aktier. Ytterligare information om aktier och aktiekapital finns på sidorna 9–11, Aktien och ägarna.

Styrelsen

Styrelsen utses av årsstämman och skall enligt bolagsordningen bestå av lägst tre och högst sju ledamöter. Ledamöterna väljs på årsstämma/bolagsstämma för tiden intill slutet av den första årsstämman som hålls efter det år då ledamöten utsågs. Styrelsen har under 2011 bestått av fem ledamöter och svarar för bolagets organisation och förvaltning. Styrelsen arbetar efter en fastställd arbetsordning med instruktioner om arbetsfördelning mellan styrelsen och verkställande direktören. Nya styrelseledamöter får en introduktion av bolaget och dess verksamhet samt genomgår börsens utbildning enligt börskontraktet. Därefter erhåller styrelsen kontinuerligt information om bl a regeländringar och sådana frågor som rör verksamheten och styrelsens ansvar i ett noterat bolag.

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

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

Styrelsen beslutar bland annat om firmateckningsrätt. Balders firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelseordföranden Christina Rogestam, VD Erik Selin och ekonomidirektör Magnus Björndahl, två i förening.

Styrelsens uppgifter och ansvar

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

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

Styrelsen skall 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 skall inte ha ansvar för olika arbetsområden eller uppgifter. Belönings- och ersättningsfrågor för VD bereds av styrelsens ordförande och föredras för övriga i styrelsen innan beslut.

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

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

Styrelsens ordförande

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

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

Styrelsemöte

Styrelsen skall, utöver konstituerande styrelsemöte, hålla styrelsemöte vid minst fyra tillfällen årligen.

VD och/eller ekonomidirektör skall som huvudregel vara föredragande i styrelsen. Bolagets medarbetare, revisor eller annan extern konsult skall 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 under 2011 har haft 14 styrelsemöten, varav ett konstituerande. Enligt gällande arbetsordning skall styrelsen hålla minst fem ordinarie styrelsemöten, inklusive konstituerande styrelsemöte, per kalenderår. Styrelsemöten hålls i samband med bolagets rapportering. Vid varje ordinarie styrelsemöte behandlas frågor av väsentlig betydelse för bolaget såsom förvärv av fastigheter, investeringar i befintliga fastigheter samt finansieringsfrågor. Vidare informeras styrelsen om det aktuella affärsläget på såväl hyres-, fastighets- och kreditmarknaden. Bland de ordinarie ärenden som styrelsen behandlat under 2011 kan nämnas företagsgemensamma policyer, arbetsordning för styrelsen, kapitalstruktur och finansieringssituation samt bolagets försäkringssituation.

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 skall 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 skall 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. För ytterligare information se not 4, Anställda och personalkostnader.

Revisionsutskott

Revisionsutskottet skall svara för beredning av styrelsens arbete med att kvalitetssäkra bolagets finansiella rapportering, biträda valberedningen vid framtagandet av förslag till revisor och arvode till dem samt att trygga en kvalificerad oberoende granskning av bolaget. Revisionsutskottet skall träffa bolagets revisorer minst en gång per kalenderår. Under 2011 har revisionsutskottet, som består av samtliga externa styrelseledamöter, träffat bolagets revisor en gång samt erhållit en rapport över utförd granskning.

Styrelsens sammansättning, antal möten och närvaro

Namn	Invald	Oberoende	Närvarande möten		
			Styrelsemöten	Revisionsutskott	Ersättningsutskott
Christina Rogestam	2006	Ja	13/14	1/1	1/1
Erik Selin	2005	Nej	14/14	—	—
Fredrik Svensson	2005	Ja	11/14	1/1	1/1
Sten Dunér	2007	Ja	9/14	1/1	1/1
Anders Wennergren	2009	Ja	14/14	1/1	1/1

Ytterligare information om bolagets styrelse finns på sidan 85 samt på Balders hemsida, www.balder.se.

Jäv

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

Valberedning

Årsstämman fastställde valberedningens förslag att valberedningen skall bestå av en representant för envar av de två största aktieägarna eller ägarkonstellationerna jämte Lars Rasin, som företräder övriga aktieägare. Ordförande i valberedningen skall vara Lars Rasin. Namnen på övriga två ledamöter samt de ägare som de företräder skall 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 skall bolagets styrelseordförande utse ny ordförande i valberedningen fram till nästa stämma i bolaget. Valberedningen består av Christian Hahne, företrädande Erik Selin Fastigheter AB, Rikard Svensson, företrädande Arvid Svensson Invest AB, samt ordförande Lars Rasin. Valberedningen har beslutat att föreslå omval av nuvarande styrelseledamöterna Christina Rogestam, Fredrik Svensson, Sten Dunér, Anders Wennergren och Erik Selin. Till styrelsens ordförande föreslås omval av Christina Rogestam.

Verkställande direktör och ledning

VD ansvarar för den löpande förvaltningen enligt de riktlinjer och policyer som styrelsen beslutar om. VD skall rapportera om

Balders utveckling till styrelsen och upprätta dagordning för styrelsemöten enligt en fastställd agenda. Inför styrelsemöten skall 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, finans- och övergripande förvaltningsfrågor. Koncernledningen består av sex personer och omfattar resurser som VD, ekonomi, finans, förvaltning samt personal.

Revision

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

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

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB med Bengt Kron som huvudansvarig revisor valdes vid den ordinarie årsstämman den 26 maj 2009 till revisor under en period om fyra år till den ordinarie årsstämman 2013.

Inför årsstämman 2012

Inför årsstämman den 9 maj 2012 föreslår styrelsen:

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

Inför årsstämman den 9 maj 2012 föreslår valberedningen:

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

Information till aktiemarknaden

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

Årsredovisningen för 2011 finns tillgänglig för distribution och på Balders hemsida. Samtliga dokument liksom pressreleaser och presentationer i samband med rapporter finns tillgängliga på Balders hemsida, www.balder.se.

Svensk kod för bolagsstyrning

Balder tillämpar koden, vars syfte är att skapa goda förutsättningar för utövande av en aktiv och ansvarskännande ägarroll. Koden är avsedd att utgöra ett led i självreglering inom svenskt näringsliv. Den bygger på principen följ eller förklara, vilket betyder att man kan avvika om motiv finns och förklaras. Svensk kod för bolagsstyrning förvaltas av Kollegiet för Svensk Bolagsstyrning och finns att tillgå på www.bolagsstyrning.se.

Styrelsens rapport om intern kontroll

Styrelsen ansvarar enligt den svenska aktiebolagslagen och Svensk kod för bolagsstyrning för den interna kontrollen. Denna beskrivning har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och Svensk kod för bolagsstyrning och är därmed avgränsad till intern kontroll avseende den finansiella rapporteringen. 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 beskriver den interna kontrollen som uppdelad på fem komponenter. Dessa komponenter är kontrollmiljö, riskbedömning, kontrollaktiviteter, information och kommunikation samt uppföljning.

Kontrollnivå

Basen för den interna kontrollen avseende den finansiella rapporteringen utgörs av kontrollmiljön. En bra kontrollmiljö bygger på tydligt definierade och kommunicerade beslutsvägar och riktlinjer mellan olika nivåer i organisationen, som tillsammans med företagskulturen och gemensamma värderingar bildar förutsättningarna för att styra Balder på ett professionellt sätt. I grunden för Balders interna kontroll ligger den decentraliserade organisationen med 433 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 koncernredovisning och dess överensstämmelse med tillämpliga regelverk, godkännande av rapporteringsverktyg, redovisnings- och värderingsprinciper samt fullmakts- och behörighetsstrukturer.

Balders regionkontor deltar i den grundläggande kontrollen, uppföljningen samt analyser 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 skall ske för att bolagets informationsgivning skall 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 policies, riktlinjer, manualer och koder samt av ändamålsenlighet och funktionalitet i etablerade kontrollaktiviteter. En särskild process finns för uppföljning av att rapporterade brister åtgärdas.

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

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

Behov av internrevision

Balder har en decentraliserad organisation som förvaltar 433 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 10 april 2012

Christina Rogestam
Styrelseordförande

Sten Dunér
Styrelseledamot

Fredrik Svensson
Styrelseledamot

Anders Wennergren
Styrelseledamot

Erik Selin
Styrelseledamot och VD

Revisors yttrande om bolagsstyrningsrapporten

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

Det är styrelsen som har ansvaret för bolagsstyrningsrapporten för år 2011 på sidorna 83–87 och för att den är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen.

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

en annan inriktning och en väsentligt mindre omfattning jämfört med den inriktning och omfattning som en revision enligt International Standards on Auditing och god revisions-sed i Sverige har.

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

Göteborg den 10 april 2012
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Bengt Kron
Auktoriserad revisor

Styrelse



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

Christina Rogestam, född 1943

Styrelsens ordförande sedan 2006.

Utbildning: Fil. kand. samhällskunskap. Tidigare VD och koncernchef för Akademiska Hus AB, ordförande i Kyrkans Pensionskassa, Svevia AB samt Metria AB.

Aktieinnehav i Balder:

66 000 B-aktier, 2 320 preferensaktier samt 3 000 B-aktier och 400 preferensaktier via bolag.

Fredrik Svensson, född 1961

Styrelseledamot sedan 2005.

Utbildning: Civilekonom.

VD för AB Arvid Svensson, styrelseordförande i Klöver AB, ledamot i Novotek AB samt i Tenzing AB.

Aktieinnehav i Balder:

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

Anders Wennergren, född 1956

Styrelseledamot sedan 2009.

Utbildning: Jur. kand.

Advokat, partner och styrelseledamot i Advokatfirman Glimstedt. Styrelseledamot i RL Nordic AB och Vindenergi Väst AB.

Aktieinnehav i Balder:

3 336 A-aktier samt 224 568 B-aktier, samtliga via bolag.

Erik Selin, född 1967

Styrelseledamot sedan 2005.

Utbildning: Gymnasieekonom.

VD för Fastighets AB Balder. Styrelseledamot i Skandrenting AB, Catena AB, Corem Property Group AB samt SveaReal AS.

Aktieinnehav i Balder:

8 298 594 A-aktier samt 57 207 798 B-aktier, samtliga via bolag.

Sten Dunér, född 1951

Styrelseledamot sedan 2007.

Utbildning: Civilekonom.

VD för Länsförsäkringar AB. Styrelseordförande i Svensk Försäkring och Försäkringsbranschens Arbetsgivareorganisation samt ledamot i Svenskt Näringsliv.

Aktieinnehav i Balder:

Inget aktieinnehav i Balder.

Balders styrelse består av fem personer, inklusive ordföranden. Styrelseledamöterna väljs årligen på årsstämman för tiden intill slutet av nästa årsstämma. Styrelsen har sitt säte i Göteborg. Intill redovisas nuvarande styrelseledamöter; när de valdes in, utbildning, deras befattning, andra väsentliga uppdrag samt aktieinnehav i Balder den 31 december 2011.

Ledning



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

Erik Selin, född 1967

VD.

Anställd sedan 2005.

Utbildning: Gymnasieekonom

Aktieinnehav i Balder:

8 298 594 A-aktier samt

57 207 798 B-aktier,

samtliga via bolag.

Petra Wing Engström, född 1965

Personal- och administrativ chef.

Anställd sedan 2007.

Utbildning: Gymnasieekonom

Aktieinnehav i Balder:

Inget aktieinnehav i Balder.

Marcus Hansson, född 1974

Finanschef.

Anställd sedan 2007.

Utbildning: Kandidatexamen

företagsekonomi

Aktieinnehav i Balder:

64 500 B-aktier.

Magnus Björndahl, född 1957

Ekonomidirektör.

Anställd sedan 2008.

Utbildning: Civilekonom

Aktieinnehav i Balder:

21 000 B-aktier.

Benny Ivarsson, född 1955

Fastighetschef.

Anställd sedan 2006.

Utbildning: Civilekonom

Aktieinnehav i Balder:

5 025 B-aktier samt 15 225 B-aktier

genom bolag.

Sharam Rahi, född 1973

Förvaltningschef och vice VD.

Anställd sedan 2005.

Utbildning: Grundskola

Aktieinnehav i Balder:

889 400 B-aktier samt 767 052 B-aktier

via bolag.

Revisor

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Huvudansvarig: Bengt Kron, född 1965.

Revisor i bolaget sedan 2009, vald på

ordinarie årsstämma den 26 maj 2009

på fyra år till årsstämman 2013.

Fastighetsförteckning

Kommun	Fastighetsbeteckning	Adress	Byggår	Fastighetskategori	Tomträtt	Uthyrbar yta, kvm							Totalt	Taxeringsvärde, Mkr	
						Kontor	Handel	Industri/Lager	Utbildning/Vård	Hotell	Bostad	Övrigt			
Region Stockholm															
1	Botkyrka	Freja 2	Balders väg 4–16	1973	Bostad	Ja						7 060	220	7 280	42
2	Botkyrka	Freja 3	Balders väg 1–5, 9–15	1973	Bostad	Ja						7 060	220	7 280	46
3	Botkyrka	Hallunda 4:11	Iduns väg 2–16	—	Övrigt									—	—
4	Botkyrka	Hallunda 4:9	Balders väg 2–16	—	Övrigt									—	—
5	Botkyrka	Idun 2	Iduns väg 2–8, 12–16	1972	Bostad	Ja						6 970	346	7 316	45
6	Botkyrka	Idun 3	Iduns väg 1–5, 9–15	1972	Bostad	Ja						7 060		7 060	41
7	Huddinge	Bäckgården 8	Vårby Allé 8, 10, 14–22	1974	Övrigt	Ja	2 818	1 731					3 805	8 354	47
8	Huddinge	Vårby Gård 1:16	Krongårdsvägen 3–35, 2–24 m fl	1973	Bostad		222	37				51 857	2 662	54 778	365
9	Järfälla	Jakobsberg 2:2583	Järfällavägen 100–104 m fl	1985	Övrigt		2 620	1 725	718	15 232			1 759	22 054	—
10	Järfälla	Säby 3:29, 3:30	Kopralsvägen 2–10 m fl	—	Bostad							5 352		5 352	103
11	Lidingö	Fjällräven 1	Vesslevägen 3 m fl	1963	Bostad				100	4 300		2 561		6 961	—
12	Nacka	Sicklaön 354:1	Ektorpsvägen 2–6 m fl	1979	Kontor		8 571	3 925	1 245	4 350			320	18 411	117
13	Nacka	Ålta 9:130	Åltavägen 170, 172	1992	Handel			960				880		1 840	18
	Nynäshamn	Musköten 1	Björn Barkmans Väg 1–48	1968	Bostad		16		100			22 494	207	22 817	114
	Sigtuna	Märsta 1:218	Sönderborgsgatan 2, 4	1993	Handel		775	1 597						2 372	20
14	Solna	Puman 1	Bangatan 21 m fl	1972	Kontor		2 115							2 115	17
15	Solna	Sparrisen 2	Anderstorpsvägen 8–16 m fl	1974	Kontor		11 811		511					12 322	95
16	Stockholm	Berget 2	Västmannagatan 13	1929	Övrigt					1 176	339			1 515	30
17	Stockholm	Doggen 1	Vinthusvägen 157	1974	Kontor		1 650							1 650	7
18	Stockholm	Doggen 2	Vinthusvägen 159 A, B	1984	Kontor	Ja	4 690							4 690	31
19	Stockholm	Gladan 3	Sankt Göransgatan 159 m fl	1948	Kontor	Ja	5 355		124					5 479	82
20	Stockholm	Holar 3	Skalholtsgränd 10, 10 B	1985	Övrigt	Ja	2 660			4 545				7 205	—
21	Stockholm	Islandet 4	Adolf Fredriks Kyrkogata 13 m fl	1908	Kontor		1 845	245	66					2 156	52
22	Stockholm	Järnplåten 23 ¹⁾	Kungsgatan 37 m fl	1937	Kontor		4 469						2 048	6 017	206
23	Stockholm	Katthuset 8	Näckströmshuset 8	1929	Handel					8 022				8 022	184
24	Stockholm	Kilaberg 1	Kilabergsvägen 4, 6, 8 m fl	1975	Kontor	Ja	8 095		4 790				4	12 889	111
25	Stockholm	Kungsbacken 8	Drottninggatan 108 m fl	1929	Kontor		1 787	563	56					2 406	48
26	Stockholm	Kvasten 8	Norrlandsgränd 14	1929	Handel		1 336	614	58				10	2 018	70
27	Stockholm	Lindansaren 21, Vasastaden 1:32, 1:38	Saltmätargatan 5–11 m fl	1929	Kontor		7 172	803	498			293		8 766	177
28	Stockholm	Luftspringaren 10	Saltmätargatan 19	1881	Kontor		498							498	—
29	Stockholm	Luftspringaren 16	Saltmätargatan 19 A	1929	Kontor		630	372		73		613	794	2 482	36
30	Stockholm	Lärftet 2	Brommaplan 407–413 m fl	1942	Bostad	Ja	138	530	180			895		1 743	16
31	Stockholm	Magneten 19	Johannesfredsvägen 9, 11	1923	Kontor		6 905		2 350				70	9 325	47
32	Stockholm	Magneten 25	Ekbäcksvägen 32	1963	Kontor		3 132	1 030	620					4 782	34
33	Stockholm	Magneten 32	Voltavägen 13, 13 A, 15	1982	Kontor		7 465	450	2 192					10 107	89
34	Stockholm	Meteorologen 4	Finn Malmgrens Väg 9 m fl	1991	Bostad	Ja		399				725		1 124	14
35	Stockholm	Meteorologen 5	Finn Malmgrens Väg 11 m fl	1991	Bostad	Ja		1 090	74			1 227		2 391	28
36	Stockholm	Miklaholt 2	Haukadalsgatan 10	1981	Kontor	Ja	1 128		788					1 916	17
37	Stockholm	Motståndet 7, 9	Ulvundavägen 174 m fl	1949	Kontor	Ja	1 906	1 283	888				176	4 253	27
38	Stockholm	Prästgårdsängen 3	Prästgårdsgränd 1 A–B, 2, 4, 6	1986	Kontor	Ja	5 444	847						6 291	46
39	Stockholm	Silket 2	Brommaplan 422–426 m fl	1941	Handel	Ja	174	602	94			562		1 432	12
40	Stockholm	Singeln 9	Sorterargatan 8	1970	Kontor	Ja	5 242		68				5	5 315	23
41	Stockholm	Spelbomskan 14	Cyldängatan 6 m fl	1939	Övrigt					2 700				2 700	—
42	Stockholm	Syllen 3	Förmansvägen 2	1968	Kontor	Ja	3 194		2 026					5 220	38
43	Stockholm	Tråden 1	Brommaplan 418, 420 m fl	1942	Handel	Ja		555	41			537		1 133	10
44	Stockholm	Vattenkraften 1	Solkraftsvägen 5, 13–19, 23	1989	Kontor	Ja	7 189	734		2 842			12	10 777	4
45	Stockholm	Vreten 17	Västberga Allé 11 m fl	1959	Kontor	Ja	6 550							6 550	53
46	Stockholm	Vreten 25	Västberga Allé 1, 1 A m fl	1950	Kontor	Ja	9 777	580	2 198				55	12 610	97
47	Stockholm	Vreten 8	Västberga Allé 9 m fl	1952	Kontor	Ja	9 072		2 847					11 919	83
48	Sundbyberg	Eken 14	Allén 7 m fl	1936	Kontor		8 410		217				286	8 913	97
	Uppsala	Berthåga 53:1	Naturstensvägen 41–115 m fl	2007	Bostad							3 814		3 814	41
	Uppsala	Årsta 94:1	Stålgatan 57–101	2006	Bostad							5 274	31	5 305	57
	Uppsala	Årsta 95:1	Stålgatan 35–39	2005	Bostad							4 117		4 117	45
49	Vaxholm	Domaren 15	Kapellgatan 4	—	Övrigt									—	—
50	Vaxholm	Domaren 18	Kapellgatan 2 m fl	1964	Övrigt		140	1 165		1 267				2 572	—
Totalt Stockholm							143 481	21 837	22 849	35 309	9 188	129 690	13 020	375 394	2 982

1) Ägs till 81,6 procent av Balder.

Kommun	Fastighets- beteckning	Adress	Byggår	Fastighets- kategori	Tomt- rätt	Uthyrbar yta, kvm						Totalt	Taxerings- värde, Mkr	
						Kontor	Handel	Industri/ Lager	Utbildning/ Vård	Hotell	Bostad			Övrigt
Region Göteborg/Väst														
1	Ale	Nödinge 38:14	Ale Torg 7, 10–16	1969	Handel	3 920	10 419	10					14 349	113
2	Ale	Surte 1:245	Göteborgsvägen 99 m fl	1967	Bostad	215	337				1 216	90	1 858	13
3	Ale	Surte 1:293	Göteborgsvägen 93 A–F	1946	Bostad				356		424		780	4
4	Ale	Surte 1:294	Brattåsstigen 6	1992	Bostad				176		609		785	5
5	Ale	Surte 4:38, 4:119	Göteborgsvägen 64, 66, 68 m fl	1987	Handel	908	1 320	387			457	139	3 211	11
	Alingsås	Bagaren 14	Köpmansgatan 1 m fl	1991	Bostad						556		556	5
	Alingsås	Bagaren 2	Hantverksgatan 4	1992	Bostad						424	9	433	4
	Alingsås	Björkhagen 1	Skaverydsvägen 132, 136	2008	Bostad						3 212		3 212	38
	Alingsås	Bolltorp 4:13	Bolltorpsvägen 19 A–B m fl	2003	Bostad						14 166		14 166	161
	Alingsås	Dryckeshornet 1	Bankgatan 1 m fl	1929	Övrigt		177			5 404			5 581	29
	Falkenberg	Faktorn 6	Skreavägen 7	1988	Kontor	2 424		1 809				162	4 395	10
	Falköping	Agaten 11	Petter Ryttnings Väg 20 A, B m fl	1962	Bostad						880	51	931	3
	Falköping	Agaten 6	Sigurd Kochs Gata 4	1964	Bostad						466		466	2
	Falköping	Anden 16	Banérgatan 16	1929	Bostad		135				568		703	2
	Falköping	Ansgar 1	Sankt Sigfridsgatan 45–49 A, B	1965	Bostad						2 022	247	2 269	8
	Falköping	Apotekaren 2	Sankt Olofgatan 9	1991	Bostad	623					660		1 283	6
	Falköping	Avenboken 1	Margaretagatan 44 m fl	1961	Bostad						1 234		1 234	5
	Falköping	Avenboken 2	Margaretagatan 42 m fl	1961	Bostad						1 226		1 226	5
	Falköping	Bagaren 7	Trätorget 1, 3 m fl	1995	Bostad	994					2 409		3 403	16
	Falköping	Byggmästaren 9	Odengatan 16A, B	1959	Bostad	100					2 240		2 340	8
	Falköping	Draken 8	Odengatan 31	1929	Bostad						660		660	2
	Falköping	Ejdern 14	Banérgatan 1A, B m fl	1962	Bostad						2 236	69	2 305	8
	Falköping	Flugsnapparen 1	Kapellsgatan 1	1959	Bostad						570	30	600	2
	Falköping	Flugsnapparen 2	Allégatan 3	1959	Bostad						570		570	2
	Falköping	Flugsnapparen 6	Kapellsgatan 3	1959	Bostad						570		570	2
	Falköping	Guldsmeden 21	Trädgårdsgatan 22	1939	Kontor	325	78				220		623	2
	Falköping	Guldsmeden 7	Ekmans Gränd 2, 4 m fl	1987	Handel	259	827				468	20	1 574	6
	Falköping	Göken 12	Allégatan 9 A, B, 11	1990	Bostad						423		423	2
	Falköping	Hammaren 7	Eriksgratan 33 A, B	1943	Bostad						376		376	1
	Falköping	Hovslagaren 16	Högaremsgatan 9A, B m fl	1960	Bostad						2 104	87	2 191	7
	Falköping	Hytten 1	Storgatan 34 m fl	—	Övrigt								—	—
	Falköping	Kemisten 1	Stora Torget 7 m fl	1929	Handel		316				215		531	2
	Falköping	Lejonet 2, 3	Hjelmarsrörsgatan 24–46	1971	Bostad						6 724	151	6 875	25
	Falköping	Mejseln 4	Sankt Sigfridsgatan 20	1942	Bostad						312		312	1
	Falköping	Muraren 15	Sigurd Kochs Gata 16–20	1964	Bostad						1 611	15	1 626	5
	Falköping	Muraren 3	Hwassgatan 7A, B	1960	Bostad						960		960	4
	Falköping	Muraren 4	Hwassgatan 5A, B	1952	Bostad						745		745	3
	Falköping	Muraren 5, 6	Hwassgatan 3A, B m fl	1959	Bostad						1 574		1 574	6
	Falköping	Oden 19	Odengatan 5	1929	Bostad						317		317	1
	Falköping	Oxeln 1	Wetterlinsgatan 24 A–C	1952	Bostad						1 357	25	1 382	6
	Falköping	Sankt Jakob 14	Sankt Sigfridsgatan 27	1940	Bostad						316		316	2
	Falköping	Sankt Jakob 18	Eriksgratan 29	1940	Bostad						293		293	1
	Falköping	Sankt Johannes 18	Sankt Sigfridsgatan 5	1939	Bostad						400		400	1
	Falköping	Sankt Lars 1	Per Larsgratan 4	1961	Bostad	69					811		880	3
	Falköping	Sankt Olof 17, Ranten 2:16	Sankt Olofgatan 10	—	Övrigt								—	—
	Falköping	Sankt Olof 18	Sankt Olofgatan 14 m fl	1990	Bostad	432					1 599		2 031	9
	Falköping	Sankt Staffan 13	Bryngelsgatan 6	1929	Kontor	1 703						366	2 069	7
	Falköping	Sankt Tomas 13	Warenbergsgatan 11	1938	Bostad						393		393	1
	Falköping	Skalbaggen 1	Scheelegatan 21A, B	1957	Bostad						748	108	856	3
	Falköping	Skalbaggen 11	Kapellsgatan 19	1959	Bostad						434		434	1
	Falköping	Skalbaggen 12	Kapellsgatan 27	1954	Bostad						540		540	2
	Falköping	Skalbaggen 5	Danska Vägen 148	1954	Bostad						540		540	2
	Falköping	Skogslinden 3	Margaretagatan 34 m fl	1948	Bostad						716		716	3
	Falköping	Skogslinden 4	Margaretagatan 32 m fl	1946	Bostad						712		712	3
	Falköping	Spettet 1	Wetterlinsgatan 18 A–C	1952	Bostad						1 308	27	1 335	5
	Falköping	Svanen 24	Danska Vägen 129, 131	1970	Bostad						1 180		1 180	4
	Falköping	Trädgårds- mästaren 18	Marknadsgatan 7A, B	1971	Bostad						1 272	20	1 292	5
	Falköping	Trädgårds- mästaren 19	Högaremsgatan 8 A–C	1989	Bostad						1 018		1 018	5
	Falköping	Trädgårds- mästaren 22	Marknadsgatan 9, 11	1969	Bostad						2 020		2 020	8
	Falköping	Urd 3	Odengatan 19 m fl	1965	Bostad	745	1 186				1 844		3 775	12
	Falköping	Vargen 1	Wetterlinsgatan 13 C–E	1955	Bostad						1 441		1 441	6

Kommun	Fastighetsbeteckning	Adress	Byggår	Fastighetskategori	Tomträtt	Uthyrbar yta, kvm							Totalt	Taxeringsvärde, Mkr
						Kontor	Handel	Industri/Lager	Utbildning/Vård	Hotell	Bostad	Övrigt		
forts. Region Göteborg/Väst														
Falköping	Vargen 2	Dotorpsgatan 67A, B	1955	Bostad							1 163	43	1 206	5
Falköping	Vargen 3	Wetterlinsgatan 13 F–H	1955	Bostad		242					832		1 074	4
Falköping	Vargen 4	Wetterlinsgatan 11 G, H	1957	Bostad							1 130	521	1 651	5
Falköping	Vargen 5	Wetterlinsgatan 11 A, B, I	1956	Bostad							1 086	357	1 443	5
Falköping	Vargen 6, 8	Wetterlinsgatan 11 C–E	1956	Bostad							1 503	23	1 526	6
Falköping	Vargen 7	Wetterlinsgatan 11 F	1957	Bostad							981	51	1 032	4
Falköping	Vitsippan 2	Hagbergsgatan 4	1956	Bostad							532		532	2
6 Göteborg	Askim 243:20	Askims Torg 4–6	1974	Kontor		1 923	638	433	1 410				4 404	—
7 Göteborg	Backa 171:3	Backavägen 1	1955	Handel		280	4 137						4 417	51
8 Göteborg	Backa 21:14	Exportgatan 47 B	1989	Övrigt		564		1 834				108	2 506	9
9 Göteborg	Bagaregården 5:8	Kungälvsgatan 6 C, D	1929	Bostad							584		584	7
10 Göteborg	Bagaregården 5:9	Kungälvsgatan 6 A, B	1929	Bostad							581		581	7
11 Göteborg	Brämaregården 60:3	Virveltorget 6 m fl	1969	Kontor	Ja	2 415	737						3 152	12
12 Göteborg	Brämaregården 72:4	Brämaregatan 15 m fl	1959	Kontor	Ja	2 492	889	42				11	3 434	22
13 Göteborg	Bur 134:1	Oxholmsgatan 28	1990	Bostad	Ja						302		302	—
14 Göteborg	Gamlestad 25:11	Marieholmsgatan 4 m fl	1990	Kontor	Ja	3 318	681						3 999	22
15 Göteborg	Gamlestad 26:13	Vassgatan 3	1988	Kontor	Ja	5 431		5 110				3 530	14 071	34
16 Göteborg	Gullbergsvass 11:2	Gullbergs Strandgata 38, 40	1977	Övrigt	Ja			5 865					5 865	22
17 Göteborg	Gårda 15:1	Fabriksgatan 7, 9	1929	Kontor		7 158	207	511					7 876	118
18 Göteborg	Gårda 15:12	Drakegatan 2–4	1937	Bostad		1 655	87				6 717		8 459	140
19 Göteborg	Högsbo 11:10	Victor Hasselblads Gata 8	1975	Kontor		4 050							4 050	18
20 Göteborg	Högsbo 38:17	Sisjö Kullegata 5, 7	1986	Kontor		1 680							1 680	11
21 Göteborg	Högsbo 38:20	Sisjö Kullegata 6	1989	Kontor		2 068		792					2 860	20
22 Göteborg	Högsbo 38:8	Sisjö Kullegata 8	1990	Kontor		4 138		2 948					7 086	42
23 Göteborg	Högsbo 1:1	J A Wettergrens gata 7	1967	Kontor		11 129		3 836				286	15 251	60
24 Göteborg	Inom Vallgraven 14:1	Södra Hamngatan 2	1960	Handel		285	2 637			1 905			4 827	74
25 Göteborg	Inom Vallgraven 15:3	Drottninggatan 30 m fl	1930	Kontor		3 847	379	169					4 395	95
26 Göteborg	Inom Vallgraven 19:6	Drottninggatan 35	1929	Kontor		817	305						1 122	19
27 Göteborg	Inom Vallgraven 33:7	Magasinsgatan 26	1929	Kontor		2 189	897				258	387	3 731	49
28 Göteborg	Inom Vallgraven 36:4	Kaserntorget 11 A	1912	Kontor		2 455		10	9 414			4 851	16 730	—
29 Göteborg	Inom Vallgraven 4:2	Östra Larmgatan 16 m fl	1929	Kontor		2 068	1 631	62					3 761	61
30 Göteborg	Inom Vallgraven 4:4	Lilla Kungsgatan 3 m fl	1929	Kontor		5 819							5 819	71
31 Göteborg	Inom Vallgraven 54:9	Lilla Torget 4	1929	Kontor		836							836	17
32 Göteborg	Inom Vallgraven 58:6	Kyrkogatan 9	1989	Handel		1 815	230	20				2 728	4 793	81
33 Göteborg	Inom Vallgraven 8:1	Östra Hamngatan 46–48 m fl	1947	Handel		1 540	1 629					36	3 205	93
34 Göteborg	Inom Vallgraven 8:20	Kyrkogatan 33	1940	Handel			803						803	14
35 Göteborg	Järnbrott 145:6	Svängrumsgatan 45–57	1965	Bostad	Ja						3 844	13	3 857	28
36 Göteborg	Kobbegården 6:725	Datavägen 12 A	1988	Kontor		3 388							3 388	22
37 Göteborg	Källtorp 36:7	Solrosgatan 13 A	1935	Bostad							769	105	874	10
38 Göteborg	Källtorp 39:1	Råstengsgatan 2 A–C m fl	1936	Bostad							791		791	9
39 Göteborg	Lorensberg 46:1	Storgatan 45, 47 m fl	1929	Handel		299	1 288		42			326	1 955	31
40 Göteborg	Lorensberg 46:10	Vasagatan 54 m fl	1944	Kontor		983	572						1 555	47
41 Göteborg	Lorensberg 46:11	Vasagatan 52 m fl	1929	Handel			1 203						1 203	21
42 Göteborg	Lorensberg 46:12	Kungssportsavenyen 11, 13 m fl	1929	Handel			2 394						2 394	60
43 Göteborg	Lorensberg 46:6	Kungssportsavenyen 9	1950	Övrigt								1 176	1 176	33
44 Göteborg	Olskroken 10:5	Olskroksgatan 30	1985	Kontor		3 034			1 477				4 511	29
45 Göteborg	Olskroken 25:11	Falkgatan 7	1980	Övrigt					1 969			292	2 261	—
46 Göteborg	Sannegården 25:1	Säterigatan 20	1970	Övrigt		782		2 685					3 467	18
47 Göteborg	Sannegården 28:5	Sjöporten 1–5 m fl	1945	Kontor		1 230	307						1 537	20
48 Göteborg	Tingstadsvassen 3:6	Krokegårdsgatan 3 m fl	1944	Handel		65	3 493	230				6	3 794	79
49 Göteborg	Torslanda 153:1	Mossfyndsgatan 15	1990	Övrigt	Ja				362				362	—
50 Göteborg	Torslanda 155:3	Mossfyndsgatan 10	1990	Övrigt	Ja				300				300	—
51 Göteborg	Torslanda 95:1	Torslanda Torg 1–4	1973	Handel		244	4 578	16			871	968	6 677	50
52 Göteborg	Utby 39:11	Västra Tvärskedet 3	1994	Bostad					116		351		467	—
53 Kungälv	Klocktornet 36	Västra Gatan 57–61	1972	Handel			3 351					423	3 774	29
54 Kungälv	Krabbetorget 1, 35	Västra Gatan 84–88, 90, 92	1938	Handel		213	840				430		1 483	14
55 Kungälv	Nedre Platt 1	Östra Gatan 1	—	Övrigt									—	—
56 Kungälv	Rhodin 19	Strandgatan 77–79 m fl	1967	Handel			2 822	10				7	2 839	28

Kommun	Fastighets- beteckning	Adress	Byggår	Fastighets- kategori	Tomt- rätt	Uthyrbar yta, kvm							Totalt	Taxerings- värde, Mkr	
						Kontor	Handel	Industri/ Lager	Utbildning/ Vård	Hotell	Bostad	Övrigt			
forts. Region Göteborg/Väst															
57	Kungälv	Skomakaren 10	Triogatan 5	1988	Kontor	2 461	478	79	794			312	4 124	31	
58	Kungälv	Slottsträdgården 5	Gamla Torget 2 m fl	1958	Övrigt					6 100			6 100	29	
	Lerum	Floda 3:121	Gamla Vägen 26–32 A–D	1991	Bostad							1 016	1 016	8	
	Lerum	Lerum 43:21	Skattegårdsbacken 6–38	1991	Bostad							1 383	1 383	14	
	Lerum	Torp 1:328	Lindvägen 34 A–F	1988	Bostad							428	11	439	3
	Mariestad	Enen 23	Stockholmsvägen 11, 16, 18, 20	1985	Handel		3 889					1 952		5 841	42
	Mariestad	Furan 11, 12	Stockholmsvägen 23, 25	1962	Bostad	121						5 874	637	6 632	29
	Mariestad	Fårtickan 1	Bergsgatan 20–34	1967	Bostad							4 632		4 632	21
	Mariestad	Granen 8	Viktoriegatan 20	—	Övrigt									—	—
	Mariestad	Murklan 1	Bergsgatan 18 m fl	2005	Bostad							12 599		12 599	58
59	Mölnådal	Stockrosen 3	Norra Ågatan 38	1964	Kontor	300	300	5 292					190	6 082	15
60	Mölnådal	Stockrosen 6	Norra Ågatan 34	1948	Kontor	511	1 212	252						2 015	9
61	Mölnådal	Stockrosen 10	Norra Ågatan 26 C	1973	Kontor	1 683		53						1 761	9
62	Partille	Skulltorp 1:771, 1:839	Furulund Centrum	1988	Handel		1 745							1 745	7
	Skara	Almen 4	Hindsbogatan 16 m fl	1986	Bostad	17						602	90	709	3
	Skara	Aspen 1	Malmgatan 9 A–C m fl	1929	Bostad							1 415	50	1 465	7
	Skara	Bisittaren 2	Stenåsgatan 4	1989	Bostad							354		354	2
	Skara	Bisittaren 6	Härlundagatan 41 m fl	1990	Bostad							300		300	2
	Skara	Boken 38	Brinkagatan 2 A–C m fl	1929	Bostad							967		967	4
	Skara	Bromsen 5	Richertsgatan 1	1990	Bostad							534		534	3
	Skara	Fjärilen 6	Folkungagatan 15 m fl	1929	Bostad							350		350	2
	Skara	Frigga 4	Mariebergsgatan 4A, B	1956	Bostad							824		824	4
	Skara	Frigga 5	Mariebergsgatan 6A, B	1956	Bostad							828		828	4
	Skara	Heimdal 1	Hindsbogatan 43 A–B m fl	1947	Bostad							632	50	682	3
	Skara	Heimdal 4	Hindsbogatan 37 A–B m fl	1947	Bostad							647	25	672	3
	Skara	Plymen 4, 5	Vallgatan 36 A	1932	Bostad							705		705	3
	Skara	Rådhuset 40	Alandersgatan 5 m fl	1929	Bostad	198						1 905		2 103	12
	Skara	Sländan 1	Borggatan 8A–C	1954	Bostad							1 434		1 434	8
	Skara	Smörberget 2	Stenåsgatan 10	1988	Bostad							410		410	2
	Skara	Svärdet 11	Vallgatan 30	1990	Bostad							412		412	2
	Skara	Tallen 7	Hindsbogatan 20	1937	Bostad							852		852	5
	Skara	Tor 10	Hinsbogatan 17	1929	Bostad							689		689	3
	Skara	Tor 6	Marumsgatan 16	1929	Bostad			312				829		1 141	5
	Skara	Tyr 1	Hindsbogatan 45 A–B m fl	1947	Bostad							623	57	680	3
	Skövde	Dagslåndan 10	Barkvägen 2–32 A–D	1972	Bostad	100						22 202		22 302	98
	Skövde	Ekoxen 10	Barkvägen 345 m fl	1974	Bostad	1 504	180			1 429		21 395	5 352	29 860	134
	Tidaholm	Ankan 15	Norra Kungsvägen 68 A, B	1990	Bostad							248		248	1
	Tidaholm	Ankan 16	Norra Kungsvägen 66 A, B	1990	Bostad							248		248	1
	Tidaholm	Drott 16	Norra Kungsvägen 23 A–C, 25 A–C	1987	Bostad							606		606	2
	Tidaholm	Gimle 3	Smedjegatan 6 A–F	1989	Bostad							400		400	1
	Tidaholm	Linden 4	Långgatan 41 A–D	1989	Bostad							324		324	1
	Tidaholm	Sleipner 23	Egnahemsvägen 16 A–F, 18 A–D	1990	Bostad							720		720	3
	Tidaholm	Spoven 16	Färgaregatan 3, 5 m fl	1989	Bostad							1 732		1 732	6
	Tidaholm	Thule 3	Solkullegatan 11 A–F	1988	Bostad							522		522	2
	Tidaholm	Tiljan 5	Västra Drottningvägen 94 A–C	1988	Bostad							352		352	1
	Tidaholm	Titanen 12	Hörnviksgatan 9 A–D, 11 A–D	1990	Bostad							656		656	2
	Tidaholm	Tordyveln 1	Västra Ringvägen 5A, B	1988	Bostad							224		224	1
	Tidaholm	Tordyveln 3	Västra Ringvägen 1A, B	1988	Bostad							224		224	1
	Tidaholm	Tumlaren 1	Västra Drottningvägen 64 A, B	1943	Bostad							512		512	2
	Trollhättan	Hoppet 1	Drottninggatan 13 m fl	1992	Bostad	295						2 341	265	2 901	23
	Trollhättan	Oden 7	Drottninggatan 25–33 m fl	1976	Handel			13 823	1 014				1 416	16 253	109
	Trollhättan	Propellern 7	Saabvägen 1	1992	Kontor	4 759							9	4 768	19
	Trollhättan	Sjöfrun 5	Magasinsgatan 4 A–B m fl	1936	Bostad			193				1 367	161	1 721	11
	Trollhättan	Venus 9	Föreningsgatan 10 A–C m fl	1989	Bostad	1 250	475					1 594		3 319	23
	Trollhättan	Verkmästaren 14	Ekholsmgatan 11 m fl	1978	Övrigt				1 421				75	1 496	—
	Trollhättan	Västbjörke 2:84, 2:85, 2:88	Djupedalsvägen 1 A–D, 3 A–D, 5 A–D, 7 A–D m fl	1989	Bostad							2 370		2 370	7
	Uddevalla	Bagge 7	Kungsgatan 10 m fl	1968	Handel	1 239	1 380	100						2 719	22
	Uddevalla	Fredborg 1	Norra Drottninggatan 30	1909	Handel		200							200	1
	Uddevalla	Kålgården 51	Kyrkogårdsgatan 4, 6 m fl	1963	Övrigt	1 189	890	500	294	6 200			10	9 083	47
	Vänersborg	Resedan 15	Kungsgatan 5 m fl	1993	Bostad		1 168					1 203	35	2 406	14
Totalt Göteborg/Väst						108 796	77 688	34 069	18 131	21 038	197 527	26 696	484 010	3 233	

FASTIGHETSFÖRTECKNING

Kommun	Fastighetsbeteckning	Adress	Byggår	Fastighetskategori	Tomträtt	Uthyrbar yta, kvm							Totalt	Taxeringsvärde, Mkr
						Kontor	Handel	Industri/Lager	Utbildning/Vård	Hotell	Bostad	Övrigt		
Region Öresund														
DK, Greve	Ventrupparken 6	Ventrupparken 6	2010	Handel			4 723						4 723	23
Halmstad	Bonden 5	Skånegatan 59 m fl	1947	Övrigt	1 111	140			5 990			376	7 617	—
Halmstad	Eketånga 24:45	Rörkullsvägen 7 m fl	1990	Kontor	1 671		1 259					592	3 522	13
Halmstad	Flygaren 17	Svetsaregatan 17	1987	Övrigt					600				600	—
Halmstad	Hjärtat 4	Nygatan 2 m fl	1987	Handel	214	1 498			597			4	2 313	29
Halmstad	Makrillen 8	Kungsgatan 5	1929	Övrigt	305				1 840				2 145	14
Helsingborg	Amerika Södra 28	Södergatan 101–109 m fl	1950	Bostad		501	23				5 720	1 363	7 607	73
Helsingborg	Skalbaggen 7	Nytorgsbacken 43	1929	Bostad							688	96	784	5
Helsingborg	Skalbaggen 15	Gustav Adolfs Gata 13	1939	Bostad							762	19	781	5
Helsingborg	Skalbaggen 16	Gustav Adolfs Gata 11 m fl	1935	Bostad			195				2 155	30	2 380	16
Helsingborg	Skalbaggen 17	Gasverksgatan 34	1935	Bostad			83				712	32	827	5
Helsingborg	Skalbaggen 18	Gasverksgatan 36	1933	Bostad			34				818	82	934	6
Helsingborg	Skalbaggen 19	Gasverksgatan 38	1935	Bostad							708	72	780	5
Helsingborg	Skalbaggen 20	Gasverksgatan 40	1935	Bostad			83				632	109	824	5
Helsingborg	Skalbaggen 21	Gasverksgatan 42	1935	Bostad							711	117	828	5
Helsingborg	Skalbaggen 22	Gasverksgatan 44 m fl	1930	Bostad			143				1 905	24	2 072	15
Helsingborg	Skalbaggen 23	Gustav Adolfs Gata 17, 19 m fl	1967	Bostad		42					3 643	51	3 736	27
Helsingborg	Skalbaggen 24	Gustav Adolfs Gata 15	1983	Bostad							2 134		2 134	15
Helsingborg	Verdandi 1	Oxievångsvägen 5	2006	Bostad			62				3 763		3 825	44
Helsingborg	Württemberg 20	Gustav Adolfs Torg 8	1937	Handel	1 657	6 123					4 786	1 314	13 880	103
Höganäs	Kaktusen 29, 30, 33	Storgatan 42 A m fl	1962	Kontor	2 348	322	0				1 960		4 630	26
Lund	Dioriten 1	Brunnsgård m fl	1929	Kontor	3 080								3 080	31
Lund	Lagfarten 1, 2	Magistratvägen 10, 12	1968	Kontor	3 302	1 464							4 766	24
Lund	Rivan 4	Odlarevägen 14	1978	Handel	334	579	318						1 231	5
Lund	Rügen 1	Stralsundsvägen 1–25	2006	Bostad							3 083		3 083	41
Lund	Rügen 2	Stralsundsvägen 29–43	2006	Bostad							5 264	528	5 792	79
Malmö	Ledebur 15	Ledeburgsgatan 1–5 m fl	1990	Kontor		6 377						1 235	7 612	61
Malmö	Spinneriet 8	Baltzarsgatan 20, 22 m fl	1957	Övrigt	12 148	3 097	2 346		5 540			1 491	24 622	476
Malmö	von Conow 54	Baltzarsgatan 31	1964	Kontor	9 393	3 867	579				2 584	4 504	20 927	338
Åstorp	Asken 14	Skolgatan 14	1952	Bostad	167	239	47				771		1 224	5
Åstorp	Blåklockan 9	Fågelsångsgatan 32 A–B	1966	Bostad							808		808	3
Åstorp	Boken 4	Skogsgatan 14	1945	Bostad							584		584	2
Åstorp	Boken 5	Skogsgatan 16	1944	Bostad							592		592	3
Åstorp	Boken 6	Skogsgatan 18	1945	Bostad							586		586	2
Åstorp	Boken 7	Skogsgatan 20 A–B	1945	Bostad							876		876	3
Åstorp	Boken 10	Skolgatan 15	1952	Bostad							760		760	3
Åstorp	Boken 11	Skolgatan 13	1953	Bostad							720		720	3
Åstorp	Boken 13	Esplanaden 19 A–B	1947	Bostad							997		997	4
Åstorp	Boken 14	Skolgatan 17	1948	Bostad							722		722	2
Åstorp	Boken 15	Skolgatan 11 A–C	1956	Bostad	264	1 302	139				1 729		3 434	12
Åstorp	Ekorren 27	Skolgatan 7	1929	Bostad			337				639		976	4
Åstorp	Hyllinge 3:73	Postgatan 14 A	1963	Bostad			120	160			3 983	134	4 397	14
Åstorp	Hyllinge 3:76	Örtgatan 13 E	1973	Bostad							2 009		2 009	9
Åstorp	Hyllinge 5:122	Smedgatan 2 m fl	1991	Bostad							1 439		1 439	6
Åstorp	Hästhoven 11	Fabriksgatan 19 A–C m fl	1960	Bostad	455	358	103				2 633		3 549	13
Åstorp	Kastanjen 14	Esplanaden 7	1977	Bostad	1 201	547					1 818	119	3 685	16
Åstorp	Kastanjen 16	Storgatan 30–32	1972	Bostad	758	286					1 594	37	2 675	11
Åstorp	Linden 11	Nyvångsgatan 1–37	1961	Bostad							1 472		1 472	6
Åstorp	Lärksoppen 10	Ekebrogatan 111	1972	Bostad				10			8 050	165	8 225	31
Åstorp	Lärkrådet 10	Ekebrogatan 1–78	1970	Bostad							6 107	142	6 249	24
Åstorp	Moroten 10	Torggatan 35 A	1954	Bostad							818		818	3
Åstorp	Resedan 1	Norra Storgatan 10 A–D	1964	Bostad				28			1 061		1 089	4
Åstorp	Svärdslliljan 1	Östergatan 16 A	1958	Bostad			457				6 457		6 914	25
Åstorp	Tranan 1	Fjällvägen 10–12	1991	Bostad							3 805		3 805	19
Totalt Öresund						44 827	26 560	5 012	7 187	7 380	93 058	12 636	196 660	1 716

Kommun	Fastighets- beteckning	Adress	Byggår	Fastighets- kategori	Tomt- rätt	Uthyrbar yta, kvm							Totalt	Taxerings- värde, Mkr
						Kontor	Handel	Industri/ Lager	Utbildning/ Vård	Hotell	Bostad	Övrigt		
Region Öst														
Gotland	Västerhejde Vibble 1:457	Vibble Tvinnaregatan 2–226	1989	Bostad							7 741		7 741	46
Gotland	Soldaten 1	Volontärgatan 1–263	2005	Bostad							3 315		3 315	44
Jönköping	Hålan 6:2	Bågvägen 1–5, 13, 29–41, 2–34, 38–46	1972	Bostad							9 968		9 968	45
Jönköping	Tigern 7	Backgatan 2 A, B, 4 A–D	1968	Bostad							5 985		5 985	37
Jönköping	Björnen 6	Tormenäsgatan 15	1991	Kontor		773					176		949	6
Jönköping	Lejoninnan 10	Nygatan 2, 4, 6 A–D	1965	Bostad							11 147		11 147	67
Jönköping	Mjälaryd 3:300	Mickels Väg 10 A–H, 12 A–E, 13 A–H, 15 A–C	1991	Bostad							2 611	337	2 948	—
Köping	Disa 1	Stora Torget 3 A, B	1975	Bostad			662				924		1 586	7
Köping	Fenja 10	Västra Åpromenaden 18A, C m fl	1965	Handel		1 473	2 073				1 169	578	5 293	17
Köping	Freja 11	Stora Gatan 8 m fl	1975	Bostad		124	876				1 612	69	2 681	12
Köping	Freja 3	Stora Gatan 6 A, B	1979	Bostad			416				1 324		1 740	9
Köping	Immanuel 2	Tunadalsgatan 28 A–E, 30 A–D, 32 A–E, 34 A–F	1965	Bostad		120					11 131	273	11 524	41
Köping	Inga 1	S:t Olovsgatan 52, 54, 56 A–C	1947	Bostad		177	97				2 271	179	2 724	13
Köping	Tunadal 6–9	Tunadalsgatan 6A	1972	Bostad		330					8 226	990	9 546	48
Norrköping	Gärdet 1	Rågången 71, 73	1958	Bostad			491				4 609		5 100	29
Norrköping	Lammet 2	Kungstorget 2 m fl	1939	Bostad		173	1 950				2 405	34	4 562	30
Norrköping	Lokatten 12	Hospitalgatan 9, 11 m fl	1992	Bostad		1 693	380				4 804	1 091	7 968	73
Norrköping	Planket 20	Bråddgatan 54	1983	Bostad							1 139		1 139	10
Norrköping	Planket 23	Plankgatan 46	1940	Bostad		25	60				941	599	1 625	9
Norrköping	Prinsen 18	Hospitalgatan 42–52 m fl	1967	Bostad			30				9 558	5	9 593	75
Norrköping	Sprutan 8	Gamla Rådstugugatan 52 m fl	1940	Bostad			346				1 318	92	1 756	14
Norrköping	Stenhuggaren 25	Sandtgatan 28	1960	Bostad							2 914		2 914	23
Norrköping	Storgatan 10	Drottninggatan 10, 12	1929	Bostad		484					1 213	688	2 385	17
Norrköping	Storgatan 9	Drottninggatan 14 m fl	1985	Bostad		252	355				5 968	231	6 806	55
Norrköping	Ståvan 2	Rösgången 32	1959	Bostad	Ja						3 639		3 639	22
Norrköping	Tullhuset 1	Gamla Rådstugugatan 11 m fl	1929	Bostad			273				1 320		1 593	13
Tranås	Bågskytten 4	Grännavägen 21	1949	Bostad							478		478	2
Tranås	Bågskytten 5	Stjärnvägen 13 A	1991	Bostad							500		500	3
Tranås	Falkberget 24	Mjölbyvägen 1 m fl	1969	Bostad							1 017	70	1 087	4
Tranås	Flundran 2	Granitgatan 2	1966	Övrigt									—	—
Tranås	Forellen 3	Beckhemsvägen 23–31, 22–32	1972	Bostad							5 577	125	5 702	22
Tranås	Forellen 4	Beckhemsvägen 21 A, B	1930	Övrigt							150	250	400	—
Tranås	Forellen 5	Beckhemsvägen 14–20	1972	Bostad		348					6 019	10	6 377	37
Tranås	Gäddan 2	Beckhemsvägen 2 A–F	1966	Bostad							3 402		3 402	13
Tranås	Jupiter 17	Tingvägen 20 A–F	1988	Bostad							476		476	2
Tranås	Kometen 10	Nämndemansgatan 6, 8	1944	Bostad							708		708	2
Tranås	Kullen 1	Västra vägen 7 A	1970	Bostad							670	34	704	3
Tranås	Laxen 2	Beckhemsvägen 4, 6 A–E, 8 A–F, 10 A, B	1967	Bostad		324					9 793	308	10 425	35
Tranås	Laxen 3	Beckhemsvägen 8	1973	Övrigt								575	575	1
Tranås	Lejonet 5	Sveagatan 4 A–E	1940	Bostad							1 279	35	1 314	6
Tranås	Lindkullen 11	Majorsgatan 18	1929	Bostad							814		814	3
Tranås	Lindkullen 12	Majorsgatan 20	1949	Bostad							943	128	1 071	4
Tranås	Lindkullen 13	Majorsgatan 11	1946	Bostad							999	10	1 009	4
Tranås	Nordstjärnan 7	Storgatan 38 m fl	1965	Bostad		265	966				1 504	216	2 951	10
Tranås	Norra Gyllenfors 9	Missionsgatan 6, 8 A, B, 10 m fl	1987	Bostad		369	4 938	30			5 658	35	11 030	54
Tranås	Oden 12	Nygatan 18 m fl	1929	Bostad		367	1 213				1 997	110	3 687	18
Tranås	Sutaren 2	Beckhemsvägen 12 A–I	1968	Bostad		496					2 752	551	3 799	14
Tranås	Södra Framnäs 20	Framnäsgratan 2 A–F	1984	Bostad							402		402	2
Tranås	Tigern 14	Götgatan 29, 31	1960	Bostad							736		736	3
Tranås	Tjädern 23	Framnäsgratan 1 A–K m fl	1983	Bostad							684		684	3
Tranås	Tornsvalan 3	Östra Järnvägsgatan 1 A–B m fl	1988	Bostad							2 073	10	2 083	10
Tranås	Västermalm 23–25	Storgatan 15, 17, 19, 21 m fl	1947/1955	Bostad			2 560				2 913	1 181	6 654	84
Tranås	Öringen 1	Granitgatan 7, 9	1971	Bostad							3 040		3 040	12
Vetlanda	Karlstorps-råsa 3:116	Paulis Väg 13 A–L, 15 A–H	1990	Bostad							1 540		1 540	3
Vetlanda	Karlstorps-råsa 3:117	Massavägen 3	1991	Övrigt								339	339	—
Totalt Öst						7 469	17 686	30	—	—	163 552	8 845	197 582	1 116

FASTIGHETSFÖRTECKNING

Kommun	Fastighets- beteckning	Adress	Byggår	Fastighets- kategori	Tomt- rätt	Uthyrbar yta, kvm						Totalt	Taxerings- värde, Mkr		
						Kontor	Handel	Industri/ Lager	Utbildning/ Vård	Hotell	Bostad			Övrigt	
Region Norr															
Gävle	Furuvik 100:18	Harnäsgatan 2	—	Övrigt								—	—		
Gävle	Holmsund 11:1-3	Korsnäsvägen 104 A, B	1929	Bostad							1 200	260	1 460	3	
Gävle	Holmsund 7:6	Holmsundsvägen 7, 17-29	1929	Bostad							2 948		2 948	9	
Gävle	Kastet 6:2-6:3	Korsnäsvägen 142	1924-1943	Bostad							432		432	4	
Gävle	Kastet 8:1, 12:1 m fl	Forskarvägen 27	1929	Bostad			1 271	104			12 467	1 781	15 623	45	
Gävle	Lillhagen 2:11	Korsnäsvägen 172	1986	Övrigt								305	305	1	
Gävle	Lillhagen 5:3	Torkarvägen 2-14	1946	Bostad							2 871		2 871	9	
Gävle	Norr 18:6	Hattmakaregatan 11, 13 B, D m fl	1952	Bostad				450			2 641	385	3 476	27	
Gävle	Norr 27:2	Stora Esplenadgatan 9 m fl	1929	Bostad			127	480			2 185	40	2 832	19	
Gävle	Söder 58:7	Södra Kungsgatan 44 m fl	1969	Bostad			289	535			2 004	658	3 486	21	
Gävle	Sörby 10:9	Falkvägen 5 A, B	1994	Bostad							512		512	4	
Karlstad	Anden 9	Åttkantsgatan 1, 3 A, B	1983	Bostad							1 492		1 492	14	
Karlstad	Braxen 34	Nygatan 1 m fl	1944	Bostad				321			1 198	521	2 040	12	
Karlstad	Druvan 1	Drottninggatan 22 m fl	1929	Bostad				459			1 443	681	2 583	29	
Karlstad	Ekorren 9	Sandbäcksgatan 5 m fl	1929	Bostad			715	46			1 811		2 572	17	
Karlstad	Furan 5	Gillbergsgatan 3 A-D	1951	Bostad				119			1 710		1 829	16	
Karlstad	Furan 7	Jössegatan 3 A, B	1968	Bostad							925	97	1 022	6	
Karlstad	Granatkastaren 4	Artillerigatan 1-5	1945	Bostad							748		748	6	
Karlstad	Gruvan 12	Västra kanalagatan 3	1991	Bostad				126			2 525		2 651	25	
Karlstad	Gruvan 2	Östra Kyrkogatan 4	1929	Bostad							1 064	102	1 166	10	
Karlstad	Grävlingen 3	Filaregatan 1 m fl	1929	Bostad				138			1 030		1 168	10	
Karlstad	Pilbågen 1	Sandelsgatan 2, 4, 6, 8	1942/1985	Bostad							2 184		2 184	18	
Karlstad	Registratorn 1	Norra Allén 26 A, B	1949	Bostad							502	56	558	4	
Karlstad	Registratorn 8	Norra Allén 30 A, B	1948	Bostad							456	61	517	8	
Karlstad	Registratorn 9	Norra Allén 28	1946	Bostad			100				466	29	595	4	
Karlstad	Spiran 1-6	Lignellsgatan 1 m fl	1938-1942	Bostad				95			4 456	59	4 610	39	
Karlstad	Trätälja 11	Drottninggatan 37 m fl	1959	Bostad				259			4 567	35	4 861	46	
Karlstad	Tusenskönan 1	Älvdalsgatan 8 A-C	1950	Bostad	Ja			69			1 288		1 357	13	
Karlstad	Våduren 3	Rudsvägen 1 A-D	1942	Bostad							1 344	24	1 368	11	
Sundsvall	Aeolus 1	Nybrogatan 19 m fl	1944	Bostad			89	501			872		1 462	9	
Sundsvall	Bredsand 1:13	Appelbergsvägen 3	—	Övrigt									—	—	
Sundsvall	Bredsand 1:14	Appelbergsvägen 4	—	Övrigt									—	—	
Sundsvall	Bredsand 1:3 m fl	Appelbergsvägen 1 A, B	1945	Bostad							7 127	82	7 209	21	
Sundsvall	Bredsand 1:4 m fl	Appelbergsvägen 14-18	1945	Bostad							4 479		4 479	13	
Sundsvall	Dingersjö 28:27 m fl	Appelbergsvägen 26-32 m fl	1989	Bostad							9 464	50	9 514	30	
Sundsvall	Dingersjö 3:131 m fl	Bergsvägen 3 A-J	1959	Bostad							20 176	5 077	25 253	57	
Sundsvall	Dingersjö 3:135	Bergsvägen 1 m fl	1954	Övrigt				286				1 391	1 677	3	
Sundsvall	Fliten 10	Skolhusallén 9	1990	Kontor			3 125					36	3 161	23	
Sundsvall	Fliten 11	Rådhusgatan 39 A, B m fl	1992	Bostad			272				3 371		3 643	32	
Sundsvall	Kvissle 2:43, 2:53	Affärsgatan 26 A-D	1962	Bostad							1 468		1 468	4	
Sundsvall	Kvissle 22:2, Nolby 39:1	Affärsgatan 22-24 m fl	1968	Bostad			192	137			6 311	45	6 685	17	
Sundsvall	Lagmannen 10	Esplanaden 18-22 m fl	1962	Bostad			757	240			3 980	1 169	6 146	32	
Sundsvall	Nolby 1:48, 1:108, 40:1	Skolgatan 4	1983	Bostad			1 070				4 079	766	5 915	19	
Sundsvall	Nolby 3:268	Brovägen 9	1988	Bostad							997		997	3	
Sundsvall	Nolby 40:2	Affärsgatan 18 A-C	1964	Bostad				866			2 166	207	3 239	10	
Sundsvall	Nolby 37:1, 41:3	Affärsgatan 14 A-H, 16 A-C, G-I, K-N	1974	Bostad				1 006			5 328	43	6 377	18	
Totalt Norr							8 007	6 237	—	—	—	126 287	13 960	154 491	724
Totalt Fastighets AB Balder							312 580	150 008	61 960	60 627	37 616	710 114	75 167	1 408 137	9 768

Definitioner

FINANSIELLA

Avkastning eget kapital, %

Periodens resultat i förhållande till genomsnittligt eget kapital. Vid delårsboks slut har värdena omräknats till helårsbasis utan hänsyn till säsongsvariationer som normalt uppstår i verksamheten med undantag för värdeförändringar.

Avkastning totalt kapital, %

Resultat före skatt med tillägg av finansnetto i förhållande till genomsnittlig balansomslutning. Vid delårsboks slut har värdena omräknats till helårsbasis utan hänsyn till säsongsvariationer som normalt uppstår i verksamheten med undantag för värdeförändringar.

Belåningsgrad, %

Räntebärande skulder i förhållande till fastigheternas verkliga värde.

Belåningsgrad fastigheter, %

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

Förvaltningsresultat före skatt, Mkr

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

Risikfri ränta

Årsgenomsnittet av en femårig statsobligation.

Räntetäckningsgrad, ggr

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

Skuldsättningsgrad, ggr

Räntebärande skulder i förhållande till eget kapital.

Soliditet, %

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

AKTIERELATERADE

Eget kapital per stamaktie, kr

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

Eget kapital per preferensaktie, kr

Eget kapital per preferensaktie motsvarar preferensaktiens teckningskurs om 250 kr per aktie.

Förvaltningsresultat per stamaktie, kr

Förvaltningsresultatet reducerat med preferensaktieutdelning för perioden delat med genomsnittligt antal utestående stamaktier.

Genomsnittligt antal aktier

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

Preferenskapital, kr

Preferenskapital uppgår till 250 kr per preferensaktie.

Långsiktigt substansvärde per stamaktie (EPRA NAV), kr

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

Resultat efter skatt per stamaktie, kr

Resultat hänförligt till genomsnittligt antal stamaktier efter att hänsyn tagits till preferensaktiernas del av periodens resultat.

FASTIGHETSRELATERADE

Direktavkastning, %

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

Driftsöverskott, Mkr

Hysesintäkter reducerade med fastighetskostnader.

Ekonomisk uthyrningsgrad, %

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

Fastighetskategori

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

Fastighetskostnader, Mkr

I posten ingår direkta fastighetskostnader, såsom kostnader för drift, media, underhåll, tomträttsavgäld och fastighets-skatt.

Hyresvärde, Mkr

Kontrakterad hyra samt bedömd marknadshyra för vakanta lokaler och bostäder.

Överskottsgrad, %

Driftsöverskott i förhållande till hyresintäkterna.

Kalendarium

Årsstämma	9 maj 2012
Delårsrapport januari–mars 2012	9 maj 2012
Delårsrapport januari–juni 2012	27 augusti 2012
Delårsrapport januari–september 2012	8 november 2012

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

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

Områdeskontor

Stockholm Drottninggatan 108 · 113 60 Stockholm · Tel 08-73 53 770 · Fax 08-73 53 779
Vårby Allé 14 · 143 40 Vårby · Tel 08-72 11 650 · Fax 08-71 02 270

Göteborg/Väst Storgatan 20B · 521 42 Falköping · Tel 0515-145 15 · Fax 0515-71 12 18
Timmervägen 7A · 541 64 Skövde · Tel 0500-43 64 44 · Fax 0500-42 84 78
Vasagatan 54 · Box 53 121 · 400 15 Göteborg · Tel 031-10 95 70 · Fax 031-10 95 99

Öst Storgatan 30 · 573 32 Tranås · Tel 0140-654 80 · Fax 0140-530 35
Hospitalsgatan 11 · 602 27 Norrköping · Tel 011-15 88 90 · Fax 011-12 53 05
Tunadalsgatan 6 · 731 31 Köping · Tel 0221-377 80 · Fax 0221-132 60

Öresund Esplanaden 15 · 265 34 Åstorp · Tel 042-569 40 · Fax 042-569 41
Stora Nygatan 29 · 211 37 Malmö · Tel 040-600 96 50 · Fax 040-600 96 64
Södergatan 10 · 252 25 Helsingborg · Tel 042-17 21 30 · Fax 042-14 04 34

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

Uthyrning 020-151 151

Kundservice 0774-49 49 49