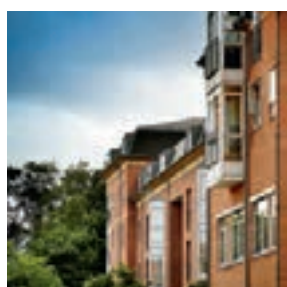


Årsredovisning 2012



Innehåll

1	Översikt	42	Möjligheter och risker
2	VD har ordet	46	Intressebolag
3	Styrelseordförande har ordet		Ekonomisk redovisning
4	Balders utveckling	49	Förvaltningsberättelse
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
		97	Definitioner och kalendarium

Årsstämma

Årsstämman i Fastighets AB Balder (publ) äger rum den 7 maj 2013 klockan 16.00 på Restaurang Palace, Södra Hamngatan 2 i Göteborg.

Aktieägare som önskar delta i årsstämman skall dels vara införd i den av Euroclear Sweden AB förda aktieboken tisdagen den 30 april 2013, dels anmäla sitt deltagande till bolaget antingen 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 3 maj 2013 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 senast tisdagen den 30 april 2013.

Omslagsbild: Österfaelled Torv, Köpenhamn



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 2012 ett värde om 22,3 Mdkr (17,6). Balderaktien är noterad på Nasdaq OMX Stockholm, Mid Cap.

Översikt Balder



1) Intrassebolag ingår i förvaltningsresultatet för Balder totalt men ej avseende fastighetsvärde eller uthyrningsbar yta.

Vårt övergripande mål är att förvaltningsresultatet skall fortsätta växa, dels genom befintligt bestånd men även genom förvärv.

VD har ordet

Vår nya marknad Danmark har utvecklats minst lika bra som förväntat och vi hoppas på fler affärsmöjligheter där.



Vår goda utveckling av förvaltningsresultatet fortsatte under 2012. Ökningen under kvartal fyra uppgick till 25 procent och på helår blev ökningen 34 procent. Vi har en bra förvaltningsorganisation som jobbar med att skapa intäkter och har god kostnadskontroll. De huvudsakliga orsakerna till ökningen är resultatet av gjorda förvärv, att ränteläget under året har varit gynnsamt samt att vi även i år har genomfört emissioner av preferensaktier.

Vi ser fortsatt ingen större förändring av uthyrningsläget eller våra kunders betalningsförmåga. Vi kommer även i fortsättningen att ha en nära relation till våra kunder och att på så sätt förebygga risken för hyresförluster. Räntenivån kommer sannolikt att ligga på en lägre nivå 2013 jämfört med 2012, något av en airbag, som med marginal uppväger en eventuellt svagare utveckling.

Vår nya marknad Danmark har utvecklats minst lika bra som förväntat och vi hoppas på fler affärsmöjligheter där de närmaste åren. Vårt övergripande mål är att förvaltningsresultatet skall fortsätta växa, dels genom befintligt bestånd men även genom förvärv. Jag har höga förväntningar på tillväxten av förvaltningsresultatet men vi har inga fastställda tillväxtmål i procent. Takten styrs av den allmänna utvecklingen och av vilka affärsmöjligheter som uppstår.

Fastighetstransaktioner och värdeförändringar

Om vi ser tillbaka på 2012 som helhet kan vi notera att transaktionsvolymen har ökat i marknaden jämfört med 2011 och särskilt under sista kvartalet. För vår räkning har vi under året förvärvat fastigheter för drygt 3,7 Mdkr med en mix av bostadsfastigheter och kommersiella fastigheter i mycket bra lägen som på sikt kommer att ge oss en god värdetillväxt. Vår ambition är att fortsätta växa på prioriterade marknader, att ha en fortsatt stark balansräkning och att över tid sänka belåningsgraden.

Våra värdeförändringar för året uppgår till cirka 800 Mkr, vilket är något lägre än föregående år. Vårt genomsnittliga direktavkastningskrav har under året minskat från 6,2 procent till 5,9 procent. Sänkningen beror främst på de stora bostadsförvärv som vi genomfört under året men också på att vi har sänkt avkastningskravet marginellt för vissa delar av det befintliga bostadsbeståndet. Av årets värdeförändringar beror cirka hälften på förbättrat driftöverskott.

Finansiering

Banksystemet har även under 2012 fungerat på ett utmärkt sätt och vi har god tillgång till finansiering. Vi har även nyttjat obligationsmarknaden och intresset för preferensaktier är fortsatt starkt i dagsläget.

Utsikter framgent

Att spå hur framtiden kommer att se ut är en omöjlig uppgift för de flesta. För vår del fortsätter vi "gnet på" på samma sätt som hittills och jag bedömer att vi framgent har goda möjligheter att utvecklas väl.

Erik Selin
Verkställande direktör

Styrelsens ordförande har ordet

Balder tillhör en liten exklusiv skara bolag på Stockholmsbörsen som dels har en tydlig ägarkonstellation, dels huvudägaren som VD och ledamot av styrelsen. Det gör situationen för styrelsens arbete annorlunda, men inte styrelsens ansvar och uppdrag.

Ägarnas uppdrag till bolaget är att skapa värde. Balders styrelse har till uppgift att arbeta med bolagets långsiktiga utveckling, följa upp ledningens operativa verksamhet och försäkra sig om att det är ordning och reda i bolaget.

Balders stabila tillväxt under åren har varit möjlig genom det förtroende bolaget och dess VD har på marknaden och hos finansärer. Det har varit mycket viktigt inte minst under de senaste årens finansiella turbulens. Att dessutom ha ett bestånd av både bostäder och kontorsfastigheter har varit en klart stabiliserande faktor. Ytterligare en viktig faktor är arbetet för att göra kunderna nöjda, vilket genomsyrar hela verksamheten.

Till styrelsens uppgift hör också att driva på i arbetet med hållbar utveckling dvs frågor som rör till exempel miljö, etik och mångfald. Här kommer bolaget att inför kommande år anstränga sig för att tydligare redovisa det arbete som görs och de resultat som uppnås.

Riskbedömning är en annan viktig fråga som hela tiden finns med i styrelsens diskussioner. Dit hör frågor som bedömning av konjunkurläget och dess påverkan på olika delar av marknaden, vakanser, ränteutvecklingen, att organisera verksamheten för att minska personberoende osv. Bolaget är beroende av kompetenta och engagerade medarbetare som omsätter ledningens ambitioner i den dagliga verksamheten, vilket vår stabila tillväxt är ett bevis på att vi har. Med rätt affärer även framöver skall Balder fortsätta att växa!

Christina Rogestam,
Styrelsens ordförande

Interiört Tullhuset 1, Norrköping



Balders utveckling

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

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

- 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.

- 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.

- 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.

- 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.

- 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 fortsätter. Under året förvärvas ytterligare två vindkraftverk och totalt äger Balder vid årsskiftet tio vindkraftverk.
- Per den 31 december äger Balder 433 fastigheter med en uthyrningsbar yta om 1 408 tkvm till ett redovisat värde om 17,6 Mdkr.

- Under året sker förvärv av 14 fastigheter och avyttring av 6 fastigheter.
- Balder förvärvar bostadsfastigheter i Danmark.
- Två miljoner preferensaktier emitteras till ett värde av 565 Mkr.
- Per den 31 december äger Balder 432 fastigheter med en uthyrningsbar yta om 1 543 tkvm till ett redovisat värde om 22,3 Mdkr.

Flerårsöversikt

	2012	2011	2010	2009	2008	2007	2006
Hysesintäkter, Mkr	1 701	1 466	1 333	854	633	678	524
Förvaltningsresultat före skatt, Mkr	691	516	417	315	174	179	160
Värdeförändringar fastigheter, Mkr	812	990	1 047	4	-201	642	212
Värdeförändringar räntederivat, Mkr	-71	-520	148	-23	-333	7	-
Årets resultat, Mkr	1 162	812	1 338	248	-388	785	441
Fastigheter redovisat värde, Mkr	22 278	17 556	14 389	12 669	7 086	6 758	6 997
Data per stamaktie							
<i>Genomsnittligt antal aktier, tusental</i>	<i>159 537</i>	<i>158 656</i>	<i>149 487</i>	<i>112 902</i>	<i>95 910</i>	<i>97 318</i>	<i>94 050</i>
Årets resultat, kr	6,69	4,87	8,95	2,20	-4,04	8,07	4,69
Förvaltningsresultat före skatt, kr	3,73	3,00	2,79	2,79	1,81	1,84	1,70
<i>Utestående antal aktier, tusental</i>	<i>159 537</i>	<i>159 537</i>	<i>149 487</i>	<i>149 487</i>	<i>94 458</i>	<i>97 318</i>	<i>97 318</i>
Fastigheter redovisat värde, kr	139,64	110,04	96,25	84,75	75,02	69,44	71,90
Eget kapital, kr	42,15	35,57	31,13	22,19	19,63	23,49	15,42
Substansvärde (EPRA NAV), kr	50,37	41,84	32,89	22,16	20,95	22,33	13,06
Börskurs per bokslutsdag, kr	37,30	25,30	29,40	12,50	7,00	13,33	17,00
Utdelning, kr	-	-	-	-	0,17	-	-
Fastighetsrelaterade							
Hysesvärde helår, kr/kvm	1 247	1 163	1 087	1 072	1 298	1 193	952
Hysesintäkter helår, kr/kvm	1 166	1 088	1 016	1 002	1 218	1 107	859
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	94	94	94	94	94	93	90
Överskottsgrad, %	68	68	66	69	70	70	69
Redovisat värde, kr/kvm	14 439	12 467	10 887	10 053	12 805	12 275	8 854
Antal fastigheter	432	433	432	419	122	121	128
Uthyrbar yta, tkvm	1 543	1 408	1 322	1 260	553	551	790
Finansiella							
Avkastning eget kapital, %	15,5	14,3	33,6	9,6	-18,7	41,5	37,5
Räntetäckningsgrad, ggr	2,4	2,1	2,1	2,1	1,6	1,7	2,0
Soliditet, %	34,8	35,2	30,9	24,1	23,3	30,1	20,6
Belåningsgrad fastigheter, %	60,4	60,6	64,6	73,3	72,2	74,6	79,5
Belåningsgrad, %	57,8	56,9	63,9	69,0	69,4	69,2	76,4

Affärsidé

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



Rosen 9, Malmö

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. 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-, ränteutveckling eller valutaförändring. Balders resultaträkning påverkas dessutom av värdeförändringen i fastighetsbeståndet samt kommande fastighetsförvärv och/eller fastighetsförsäljningar. Ytterligare resultatpåverkande poster är värdeförändringar 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 22,0 procent, som till övervägande del bedöms bestå av uppskjuten skatt och är därmed inte kassaflödespåverkande.

Aktuell intjäningsförmåga på tolv månadersbasis

	2012	2011	2010	2009
Hysesintäkter	1 800	1 530	1 405	1 263
Fastighetskostnader	-560	-465	-430	-382
Driftsöverskott	1 240	1 065	975	881
Förvaltnings- och administrationskostnader	-120	-105	-105	-93
Förvaltningsresultat från intressebolag	120	90	20	58
Rörelseresultat	1 240	1 050	890	846
Finansnetto	-495	-445	-440	-343
Förvaltningsresultat	745	605	450	503
Skatt ¹⁾	-164	-159	-118	-132
Resultat efter skatt	581	446	332	371
Resultat efter skatt hänförligt till				
Stamaktieägare	461	366	332	371
Preferensaktieägare	120	80	—	—
Förvaltningsresultat enligt aktuell intjäningsförmåga per stamaktie, kr	3,92	3,29	3,01	3,37

1) Schablonskatten för 2009–2011 var 26 procent.

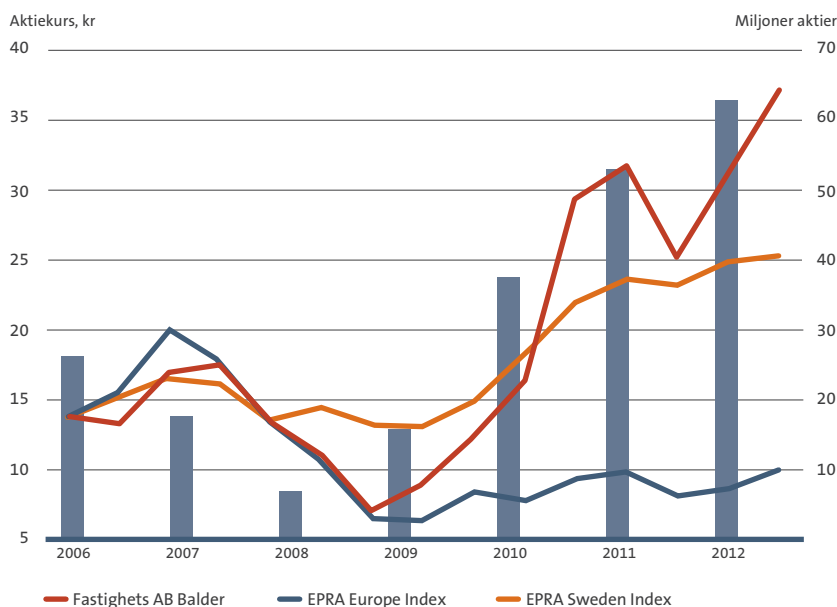
Förvaltningsresultatet har de senaste sex åren ökat med 30 procent i genomsnitt. Under samma period har substansvärdet ökat med i genomsnitt 28 procent.

Aktien och ägarna

Balder har två olika aktieslag noterade på NASDAQ OMX Stockholm, Mid Cap: dels en preferensaktie, dels en stamaktie av serie B. Bolagets samlade börsvärde per den 31 december uppgick till 7 800 Mkr och bolaget hade vid årsskiftet 12 476 aktieägare (8 170). Huvudägare i Fastighets AB Balder är Erik Selin Fastigheter AB som äger 38,9 procent av kapitalet och 52,0 procent av rösterna.

Per den 31 december uppgick aktiekapitalet i Balder till 168 396 852 kronor fördelat på 168 396 852 aktier. Varje aktie har ett kvotvärde om 1,00 krona, varav 11 229 432 av serie A, 151 167 420 av serie B och 6 000 000 preferensaktier. Av B-aktien är 2 859 600 återköpta per den 31 december, vilket betyder att totalt antal utestående stamaktier uppgår till 159 537 252. 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 2012.

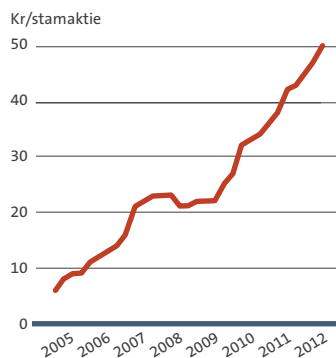
Aktieutveckling och omsättning 2006–2012



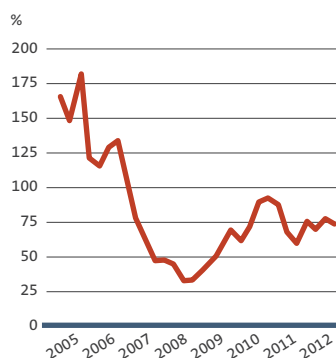
Balders aktiekurs stängde på 37,30 kr, vilket motsvarar en procentuell utveckling sedan 2006-01-01 om 170 procent. Det kan jämföras med EPRA:s Fastighetsindex för Sverige som under samma period stigit med 83 procent. EPRA:s Fastighetsindex för europeiska bolag har under samma period haft en negativ utveckling.

EPRA: European Public Real Estate Association

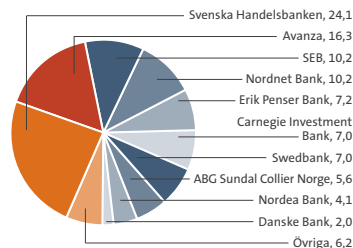
Utveckling substansvärde (EPRA NAV)



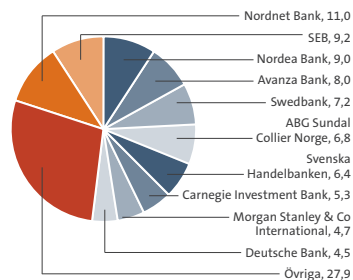
Börskurs/substansvärde



Marknadsandelar handeln i preferensaktie, %



Marknadsandelar handeln i stamaktie, %



Stamaktiens utveckling

Kursen på stamaktien var vid årsskiftet 37,30 kr (25,30) motsvarande en uppgång med 46 procent under året. Under 2012 har antalet stamaktieägare ökat med 9 procent till 7 500 aktieägare. Under samma period har 62,3 miljoner stamaktier omsatts motsvarande 249 200 per handelsdag, vilket innebär att 39 procent av utestående aktier omsattes. Exkluderas Erik Selin Fastigheter ABs aktier motsvarar årsomsättningen drygt 66 procent av utestående stamaktier. Andelen utlandsägda aktier har under året ökat med 47 procent och uppgår till 13 procent.

Tillväxt eget kapital

Eget kapital per stamaktie uppgick per den 31 december till 42,15 kr (35,57) motsvarande en ökning om 19 procent. Substansvärdet per stamaktie (EPRA NAV) har under samma period ökat med 20 procent till 50,37 kr (41,83). Skillnaden mellan eget kapital och substansvärde är att i substansvärde återläggs derivat och nettot av uppskjuten skatt och uppskjuten skattefordran. Anledningen till återföringen är att derivatskulden löses upp och återförs till eget kapital successivt under återstående löptid. Nettot av uppskjuten skatt återläggs då det idag är skattefritt att sälja bolag, vilket gör att uppskjuten skatt återförs till eget kapital vid försäljning av bolag. De senaste sex åren har substansvärdet vuxit med i genomsnitt 28 procent per år. Börskursen per den 31 december uppgick till 37,30 kr (25,30) motsvarande 74 procent av substansvärdet.

Förvaltningsresultatet före skatt uppgick till 691 Mkr (516), vilket motsvarar en ökning om 34 procent jämfört med föregående år. De senaste sex åren har förvaltningsresultatet ökat med i genomsnitt 30 procent per år. Förvaltningsresultatet per stamaktie ökade med 24 procent och har de senaste sex åren ökat med 15 procent i genomsnitt.

Preferensaktiens utveckling

Kursen på preferensaktien var vid årsskiftet 303 kronor, vilket motsvarar en årlig totalavkastning, inklusive utdelning, om 20,1 procent. Antalet aktieägare uppgick till 5 900 och under året har 3,8 miljoner aktier omsatts motsvarande drygt 15 000 aktier per handelsdag. Årsomsättningen i preferensaktien motsvarar 74 procent av det totala antalet preferensaktier.

Preferensaktien medför företrädesrätt framför stamaktien till en årlig utdelning om 20 kronor med kvartalsvis utdelning om 5 kronor. 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 inklusive en ränta om 14 procent.

Ägarstruktur per 2012-12-31

Innehav	Antal aktieägare	Aktieägare, %	Totalt antal aktier	Kapital, %	Röster, %
1–500	7 787	62,4	1 183 783	0,7	0,4
501–1 000	1 987	15,9	1 586 142	0,9	0,6
1 001–5 000	1 993	16,0	4 500 864	2,7	1,7
5 001–10 000	314	2,5	2 313 058	1,4	0,9
10 001–100 000	297	2,4	8 673 191	5,2	3,2
100 001–	98	0,8	150 139 814	89,1	93,2
Totalt	12 476	100,0	168 396 852	100,0	100,0

Tullhuset 1, Norrköping



Analytiker som följer Balder

Albin Sandberg, Handelsbanken
 Andreas Daag, Swedbank
 Bengt Claesson, SEB
 Catrin Jansson, Nordea
 Fredrik Cyon, ABG Sundal Collier
 Johan Edberg, Pareto
 Peter Trigorzky, Danske Bank
 Tobias Kaj, Carnegie

Utdelningspolicy stamaktieägare

Balders styrelse har föreslagit årsstämman att ingen utdelning på stamaktien skall lämnas för 2012. 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 2012-12-31

Ägare	A-stamaktier	B-stamaktier	Preferensaktier	Totalt antal aktier	Kapital, %	Röster, %
Selin, Erik med bolag	8 298 594	57 218 298	500	65 517 392	38,9	52,0
Arvid Svensson Invest AB	2 915 892	13 542 540	—	16 458 432	9,8	15,9
Länsförsäkringar fondförvaltning AB	—	11 738 224	—	11 738 224	7,0	4,4
Swedbank Robur fonder	—	7 541 331	91 250	7 632 581	4,5	2,8
Andra AP-fonden	—	6 992 480	—	6 992 480	4,2	2,6
Handelsbanken fonder	—	5 865 821	—	5 865 821	3,5	2,2
Lannebo fonder	—	3 500 000	—	3 500 000	2,1	1,3
SEB Investment Management	—	2 641 824	—	2 641 824	1,6	1,0
Rahi, Sharam med bolag	—	1 516 300	20 000	1 536 300	0,9	0,6
Rasjö, Staffan	—	1 113 369	—	1 113 369	0,7	0,4
Övriga	14 946	36 637 633	5 888 250	42 540 829	25,1	15,6
Totalt utestående aktier	11 229 432	148 307 820	6 000 000	165 537 252	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	6 000 000	168 396 852	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. Balders ambition är att ha nöjda kunder och att lokaler och bostäder skall tillgodose kundernas behov. För att skapa ett långsiktigt samarbete är målsättningen att kunna tillfredsställa kundernas förändrade behov, oavsett om det gäller lokal eller bostad.

Förvaltning

Balder har en egen förvaltningsorganisation och god lokalkännedom. 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, bland annat genom möten med våra bostadshyresgäster där man till exempel diskuterar förbättringsåtgärder. Balder erbjuder ett stort utbud av lokaler och bostäder i olika lägen till olika hyresnivåer.

Nöjda kunder

Kundrelationen är avgörande för framgång och arbetet med att göra kunderna nöjda är en viktig del av verksamheten. I slutet av 2011 genomförde Balder sin första kundundersökning, där ett stort antal bostads- och lokalkunder fick tycka till om sin bostad/lokal, om Balder som hyresvärd, service, städning, trygghet, utemiljö etc. Resultatet visade bland annat ett stort behov av ökad information. Under året har Balder därför förbättrat informationen till hyresgästerna via kanaler som möten, information i trapphusen och Balders webbplats. I vissa områden har vi även, utifrån resultatet av undersökningen, arbetat med förbättringar inom städning, trygghet och utemiljö.

Resultatet från undersökningen som gjordes i början av 2013 visar att våra kunder blivit markant mer nöjda sedan föregående mätning. Kundundersökningen kommer att genomföras med viss regelbundenhet i syfte att ytterligare förbättra Balder som hyresvärd.

Kundservice

Balders kundservice har direktkontakt med förvaltare, fastighetsskötare och övriga medarbetare, som i sin tur har lokal förankring och kunskap om kunderna. Kundernas synpunkter och serviceanmälningar är två viktiga parametrar i det dagliga arbetet, inte minst för att utveckla kundservicen. Tack vare det nya kundservicesystem som implementerades under året, kan kunderna nu få snabb återkoppling om status i pågående ärenden.

Balders tio största kunder

per 2012-12-31

- Domstolsverket
- ICA Sverige
- Järfälla Kommun
- Magnora (Kreab)
- Nokas värdehantering
- Rasta Group
- SGH Rosen R Hotel
- Sirius International Försäkring
- Stureplansgruppen
- Västra Götalands läns landsting



Närhet berikar. Därför arbetar Balder aktivt för att möta de boende via alla tänkbara forum. Det kan ske på kontoret för den samlade bostadsförvaltningens i Stockholm eller på vårt kontor i Vårby Gård, likaväl som vid luncher i skolmatsalen, på vår Facebook-sida eller i de lokala arrangemang som vi skapar, bidrar till och deltar i.

I samband med invigningen av en ny basketplan i vårt bostadsområde anordnade Balder en basketturnering, där ungdomar från Vårby Gård och andra områden, tillsammans med polis och räddningstjänst, fick möjlighet att mötas för att spela basket och umgås. Även andra företag, som ICA och Intersport, deltog genom att sponsra turneringen.

Balder deltar och sponsrar även Vårbydagen och nationaldagen, som med musik, kultur och mat från Sverige och olika delar av världen, berikar och bidrar till att öka förståelsen mellan folkslag och kulturer.

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 försämrade uthyrningsgrad eftersträvas långsiktiga relationer med bolagets befintliga kunder.

Balders tio största kontrakt svarar för 8,7 procent (7,4) av de totala hyresintäkterna och deras genomsnittliga kontraktstid uppgår till 10,5 år. (11,0). Inget enskilt kontrakt står för mer än 1,6 procent (1,9) av Balders totala hyresintäkter och ingen enskild kund står för mer än 2,6 procent (3,3) av de totala hyresintäkterna. Den genomsnittliga kontraktstiden för den totala kommersiella portföljen uppgick till 4,4 år (4,3).

I tabellen redovisas hyreskontraktstrukturen per 31 december 2012 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 2012-12-31

Förfallotidpunkt	Antal hyreskontrakt	Andel, %	Kontrakterad hyra, Mkr	Andel, %
2013	660	30	94	5
2014	591	27	216	12
2015	478	22	233	13
2016	309	14	149	8
2017–	175	8	303	17
Summa	2 213	100	994	55
Bostad ¹⁾	11 000	—	759	42
P-plats ¹⁾	3 335	—	11	1
Garage ¹⁾	3 124	—	35	2
Summa	19 672	—	1 800	100

1) Löper normalt med en uppsägningstid om tre månader.

Kundservice

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

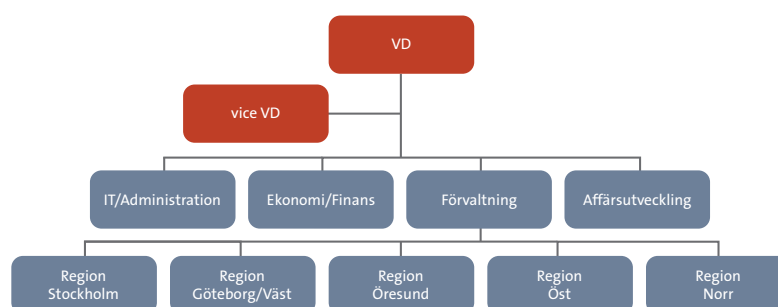
Uthyrning

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

Balders företagskultur präglar allt som utförs, från det dagliga arbetet till förändrings- och utvecklingsbeslut.

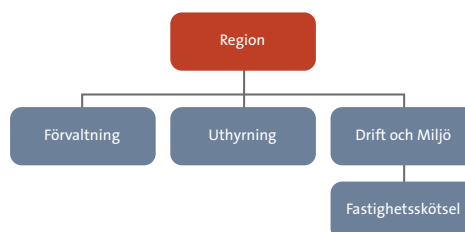
Organisation och medarbetare

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 39 personer (37) 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. Förvaltning sker huvudsakligen med egen personal för att finnas nära kunderna och snabbt möta förväntningar och krav enligt Balders förvaltningsvision. Inom förvaltningsorganisationen arbetade vid årsskiftet 176 personer (171).





”Som hyresadministratör på Balder arbetar man centralt som 'spindeln i nätet'.

Arbetet är varierande – från små ärenden till stora kvartalsaviserings och förvärv som skall administreras. Ibland får man vara detektiv och lösa något klurigt ärende.

Man vidareutvecklar sig i sin roll och kan på så vis göra ett kvalitativt och effektivt arbete där alla blir nöjda, vi i bolaget och våra kunder.

Det är alltid lika roligt att kunna ge bra service till våra kunder och kollegor. Vi känner att vi behövs och är ett viktigt kugghjul i verksamheten.”

Överst från vänster: Joseфина Hellström, Marianne Strandberg och Susanne Versén. Nederst från vänster: Ulrika Lönn Jaldelid och Anna Melin.

Medarbetare

Inom Balder är kompetens, personliga egenskaper, jämn könsfördelning och mångfald viktiga urvalsfaktorer vid rekrytering. Dessa faktorer är en bidragande orsak till bolagets positiva utveckling. Personalen representerar 20 olika nationaliteter, vilket speglar samhället och våra kunder i stort.

Företagskultur

Bolagets företagskultur präglar allt som utförs, från det dagliga arbetet till förändrings- och utvecklingsbeslut. Vår ambition är att hitta lösningar på bästa sätt för våra kunder och inom organisationen.

Balders gemensamma värderingar är:

Hjärta – arbetet skall utföras med omtanke och respekt mot både kunder och kollegor.

Nytänkande – vi är inte främmande att tänka i nya banor. Genom en stark entreprenörsanda stöder bolaget medarbetarnas idéer.

Enkelhet – raka vägen är oftast enklast och bäst, medarbetarna hjälper varandra att utvecklas genom att sprida idéer inom organisationen.

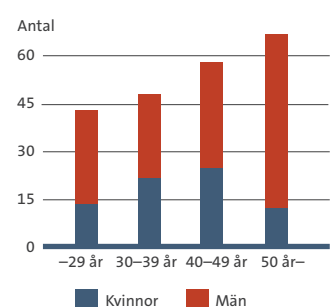
Närhet – vi har korta beslutsvägar tack vare vår platta organisation och besluten skall fattas nära ursprunget. Närhet och lojalitet skapar trygghet.

Hälsövård

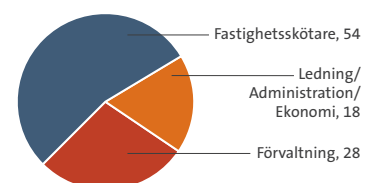
Balder är en bra och attraktiv arbetsgivare där personalens trivsel och hälsa är viktiga inslag. Genom ersättning för friskvårdsaktiviteter får medarbetarna bättre möjligheter att möta de krav som ställs i arbetslivet. Bolaget uppmuntrar till ökat hälsomedvetande hos medarbetarna för att medverka till att skapa en trivsamt arbetsplats med god social gemenskap och låg sjukfrånvaro.

Personal	2012	2011
Antal anställda	215	208
– varav kvinnor	67	75
Sjukfrånvaro, %		
– tjänstemän	4	3
– kollektivanställda	3	2

Könsfördelning per åldersgrupp



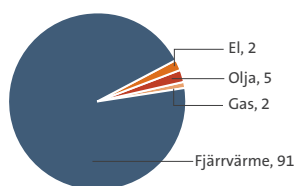
Balders personal per arbetsområde, %



Balder arbetar med stöd av företagets miljöpolicy för att minska miljöpåverkan i den dagliga driften och förvaltningsarbetet. Vårt miljöarbete innebär att fastigheterna skall förvaltas på ett långsiktigt och hållbart sätt.

Miljö

Energislag för uppvärmning, %



Vår verksamhet skall verka för ett hållbart samhälle där klimatpåverkan är begränsad och att nationella miljökvalitetsmål uppnås. Engagemang och kunskap hos ansvariga och medarbetare inom bolaget är en förutsättning för att lyckas i detta arbete.

Vindkraftverk

Balder satsar på förnyelsebar energi genom sina tio vindkraftverk. Deras produktionskapacitet om cirka 25 GWh täcker knappt hälften av Balders totala elförbrukning om 52 GWh. Resterande el köps genom ett elhandelsbolag som levererar grön el.

Energianvändning

Vår energianvändning effektiviseras kontinuerligt samtidigt som vi arbetar för att fasa ut användandet av icke förnyelsebara källor. Varje månad mäts och analyseras energi- och vattenförbrukningen i våra fastigheter.

Genom Balders uppföljningssystem får vi ett effektivt underlag för beslut om kort- och långsiktiga åtgärder, vilka reducerar energiförbrukningen och/eller förbättrar inomhusklimatet.

Ett steg i detta arbete var installationen av vår första större bergvärmeanläggning som togs i drift vintern 2011 i fastigheten Musköten 1 i Nynäshamn. Resultateffekten påvisar en halvering av energibehovet.

Arbetet med att färdigställa flera geoenergianläggningar inom beståndet har fortsatt och vi har nu totalt 20 anläggningar i drift som betjänar en uthyrningsbar yta om 70 000 kvm, vilket motsvarar ungefär 5 procent av hela fastighetsbeståndet.

Sund inomhusmiljö

En bra inomhusmiljö är viktig för att man ska trivas i sin lokal eller lägenhet. Balder arbetar med att justera inomhusklimatet, för att maximera komforten för våra hyresgäster. Varje år genomför vi ventilationskontroller med egen personal i en sjättedel av vårt bestånd, alltså i drygt 250 000 kvm lägenheter och lokaler, för att säkerställa att ventilationen uppfyller gällande krav.

Avfall

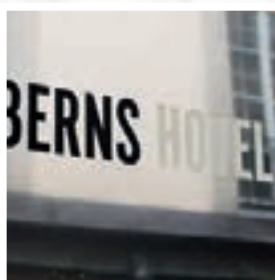
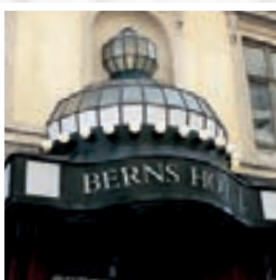
All materialanvändning och avfallshantering skall ske med god resurshushållning och genom ett livscykel tänkande. Vi arbetar aktivt tillsammans med hyresgäster och personal för att minska den negativa inverkan på miljön.



Bovieran, Partille

Från schweizeri till nöjesetablissemang

Berns Salonger



1854

Berns restaurang och nöjesetablissemang har sedan 1860-talet spelat en central roll i Stockholms nöjesliv. Historien började när familjen Berns flyttade till Stockholm och den äldste sonen började som gesäll hos hovkonditor Pohl. Robert avlade 1843 sitt mästarprov. Därefter var han fri att starta egen verksamhet och kom att bedriva sommarschweizeri* på ett flertal ställen.

Packartorgsviken

1853 arbetade man, på uppdrag av kungen, intensivt med att fylla igen Packartorgsviken. Denna plats var tidigare en illaluktande del av Nybroviken och kallades i folkmun för Katthavet. Packartorget döptes därefter om till det mer representativa Norrmalmstorg.

Herr Berns vid Berzelii Park

1854 öppnade Robert schweizeri och konditori i en byggnad intill den nylagda Berzelii Park. Några år senare köpte Robert marken för 55 000 riksdaler. Byggmästare Axel Holm lånade ut 30 000 mot löftet få utföra Berns planerade framtida byggprojekt.

Byggnation av Berns salong

1861 skissades de första planerna för ett nytt musik- och nöjesetablissemang på den nyinköpta tomten vid Berzelii Park. Under hösten påbörjades pålningsarbetet vilket var ett mödosamt arbete på grund av den sankta tomtmarken. Byggnaden stod klar två år senare.

Kunglig invigning

1863

Skandinaviska Naturforskaarmötet med 680 deltagare skulle hållas samma år. Berns fick förfrågan om att hålla i arrangementet, vilket också blev deras premiärtillställning. En mer prestigefylld invigning kunde man knappast ha önskat sig. Förutom mötesdeltagarna fanns kung Karl XV och prins Oscar på plats.

Arrangemang

Berns fylldes varje kväll av nöjeslystna Stockholmare. Vanligtvis blev det så livat i salongen att Robert Berns, i sina annonser, behövde påpeka att "uppstigande på stolar och bord vänligen undanbedes". Dåliga tider tvingade Berns i konkurs den 17 april 1868 men bara två veckor senare öppnades portarna igen av Robert Berns.

* Ett schweizeri var i Sverige på 1800-talet ett konditori med alkoholservice som skapades när schweiziska konditorer startade utskänkningsställen i Stockholm.



1907

Nya Berns salonger

1870-talet bjöd på välstånd i Sverige och den 16 november 1886 invigdes Berns Salonger efter en omfattande om- och tillbyggnation. Fastigheten såldes 1897 till Robert Berns son Hugo som skickades ut för att hitta nya artister och skapa ny inspiration för verksamheten. Verksamheten blomstrade men försvårades av en ny lag som förbjöd spritservering i samma lokal som varieté.

1900-tal

1907, några år efter Hugos död, såldes fastigheten för 1,5 Mkr. Därefter påbörjades ett större renoveringsarbete som bland annat omfattade installation av elektricitet och

vattentoaletter. På 1930-talet trädde dansmusiken in på Berns men myndigheterna tillät dans enbart två gånger per vecka, vilket påverkade verksamheten negativt.

Under 1900-talet har Berns Salonger haft flera olika inriktningar. Här har erbjudits allt från kinesisk mat till barnpassning, tills det att popen trädde in på Berns på 1960-talet.

Fastigheten såldes 1987 på nytt och genomgick en grundlig och påkostad renovering. Berns Hotel byggdes, liksom en gångväg under Näckrosogatan till China Teatern för att enkelt kunna nå konferenssal och teatersalong i den intilliggande fastigheten.

År 2011 förvärvade Fastighets AB Balder denna anrika fastighet.

2011

Fastighetsdata

Adress

Näckströmögatan 8, Stockholm

Fastighetsbeteckning

Katthavet 8

Byggår

Invigdes 1863

Arkitekt

Johan Fredrik Åbom

Byggherre

A R Berns

Tillgång till kapital och finansiering är den avgörande faktorn för utvecklingen på den svenska fastighetsmarknaden och för transaktionsvolymens storlek.

Marknad

Den svenska ekonomin växte relativt snabbt under första halvåret 2012, men inbromsade betydligt under årets sista kvartal. Utvecklingen inom euroområdet, som är av stor betydelse för svensk ekonomi, är fortsatt svag. Riksbankens bedömning är att BNP kommer att utvecklas svagare än normalt även under 2013. Den låga ekonomiska tillväxten i vår omvärld innebär betydande risker för en minskad svensk export framöver. Till detta kan också läggas en minskad inhemsk efterfrågan vilket inneburit stigande arbetslöshet och ett ökat antal varsel om uppsägning. Riksbankens bedömning är att arbetslösheten förväntas öka från 7,7 procent i slutet av 2012 till cirka 8,1 procent under 2013 för att därefter sjunka gradvis till en nivå kring 6,8 procent i slutet av 2015.

Bankerna står inför striktare kapitaltäckningskrav i syfte att stärka deras ekonomiska ställning och bättre kunna möta konjunktursvängningar och finansiella kriser.

Inom euroområdet fortsätter den ekonomiska krisen. Krispaket som vidtagits i enskilda euroländer, av ECB och på EU-nivå har delvis bidragit till att minska osäkerheten på de finansiella marknaderna, men oron kring den fortsatta utvecklingen inom euroområdet är fortfarande stor.

Den amerikanska ekonomin fortsätter sin återhämtning. Positiva siffror och signaler har presenterats avseende bostads- och arbetsmarknaden. Stora åtstramningar tillsammans med budgetförslag för att förbättra USA:s skuldsättningsgrad kommer antagligen att innebära en stram finanspolitik i flera år framöver.

Fastighetsmarknaden

Banksystemets preferenser har inneburit en fastighetsmarknad som domineras av kapitalstarka aktörer med en tydlig investeringsinriktning mot objekt med låg risk, såsom bostäder samt centralt belägna fastigheter i storstadsområden. På övriga orter görs oftast fastighetsaffärerna av mindre fastighetsbolag med mer lokal anknytning.

Börsnoterade fastighetsbolag har även sökt nya finansieringsformer. Det handlar bland annat om utgivande av fastighetsobligationer, preferensaktier samt räntecertifikat. Vidare har en rad nya så kallade "fastighetsklubbar" bildats. I korthet

innebär det ett ägarsamarbete och konstellationer mellan flera parter där finansiell styrka sammanförs med olika typer av kompetens.

De flesta svenska börsnoterade fastighetsbolag har under 2012 redovisat högre förvaltningsresultat och ett förbättrat kassaflöde jämfört med tidigare år. En avgörande orsak är givetvis det ränteläge som råder på marknaden. Riksbanken har under året sänkt reporäntan från 1,75 procent till 1,00 procent. Omläggning av befintliga lån och ny finansiering till lägre räntenivåer avspeglar sig i bolagens resultaträkningar eftersom räntan ofta är den enskilt största kostnadsposten i ett fastighetsbolag.

På Nasdaq OMX Stockholm har fastighetsbolagens aktier uppvisat en uppgång under 2012 på cirka 15 procent enligt fastighetsindex Real Estate. Stockholmsbörsens OMXS-index uppvisade en total uppgång på 12 procent under samma period.

Transaktionsvolymen under 2012 uppgick enligt fastighetskonsultföretaget Savills till 107 Mdkr, vilket var en ökning med cirka 10 procent jämfört med 2011. Enbart under det fjärde kvartalet var volymen nära 42 Mdkr. Intresset är fortfarande stort från utländska investerare som stod för cirka 19 procent av den totala volymen.

En anledning till att transaktionsvolymen ökat under 2012 är institutionernas och fastighetsfondernas intresse av att direktinvestera i fastigheter. Framför allt har det handlat om så kallade prime-fastigheter, det vill säga med bra läge på attraktiva orter. Detta har inneburit att avkastningsnivån på dessa objekt är fortsatt låg, samtidigt som mindre attraktiva objekt har handlats till lite högre avkastningsnivåer än tidigare. De utländska investerarna har framför allt fokuserat på detaljhandels- och logistikfastigheter.

En tydlig trend i försäljningsvolymen är dock att antalet transaktioner minskat och att färre fastighetsaffärer står för en större del av volymen. Stora affärer i slutet av året var bland andra Tredje AP-fondens förvärv av resterande 50 procent i Hemsö samt försäljningen av köpcentrumet Kista Galleria, där både köpare och säljare var utländska aktörer.

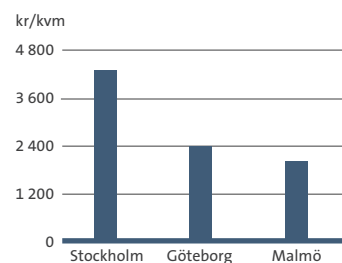
På säljarsidan har det under året funnits ett antal kommuner som valt att avyttra delar av sitt fastighetsbestånd. En vanlig orsak är behov av kapital till underhållskostnader i det resterande fastighetsbeståndet. Även den nya lagstiftningen för allmännyttiga bostadsbolag, som innebär att det skall råda marknadsmässiga förhållanden mellan kommunerna och de kommunala bostadsbolagen, kan innebära att fler kommuner överväger utförsäljningar av fastigheter.

Någon direkt förändring avseende hyresnivåer och vakanser har fastighetmarknaden inte upplevt under 2012. Regionala och geografiska skillnader finns givetvis men storstäderna uppvisar i stort sett samma nivåer som under 2011. Nyproduktionen av kontorslokaler är låg vilket indirekt påverkar både hyresnivåer och vakansgrader.

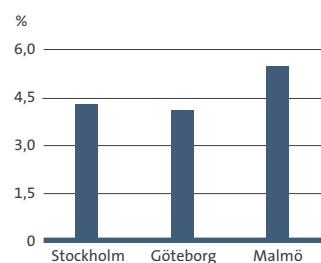
Med tanke på att det inte syns någon direkt minskning av hyresnivåer eller stigande vakanser i kombination med en fortsatt låg ränta finns det goda förutsättningar för en bra fastighetsmarknad även 2013.

Osäkerheten ligger på den finansiella sidan och tillgången på kapital, antingen via traditionell bankfinansiering, alternativa kapitalkällor som redan introducerats eller nya finansiella lösningar som kan tillföras fastighetsmarknaden.

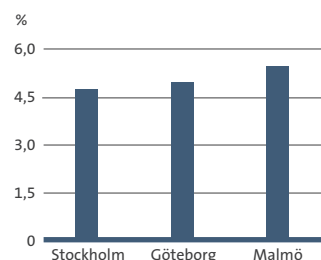
Hyresnivåer (topphyra), kontor, CBD



Vakansgrad, kontor, CBD



Direktavkastning, kontor, CBD



CBD = Central Business District
Källa: Fastighetsvärlden

Koncernen

Mkr	2012	2011
Hysesintäkter	1 701	1 466
Fastighetskostnader	-537	-471
Driftsöverskott	1 164	996
Värdoförändringar förvaltningsfastigheter, realiserade	3	12
Värdoförändringar förvaltningsfastigheter, orealiserade	809	978
	2012	2011
Redovisat värde fastigheter, Mkr	22 278	17 556
Antal fastigheter	432	433
Uthyrbar yta, tkvm	1 543	1 408
Antal anställda	215	208

För mer information se fastighetsförteckning sidorna 90–96.

Fastighetsbestånd

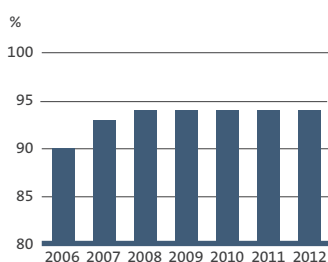
Balder har 432 fastigheter

- Kommersiella fastigheter
- Bostadsfastigheter



Balders fastighetsbestånd

Uthyrningsgrad



Balder ägde per 31 december 432 fastigheter (433) med en uthyrningsbar yta om 1 543 tkvm (1 408) till ett värde om 22,3 Mdkr (17,6). Fastigheterna marknadsförs under varumärkena Balder samt Din Bostad. Bolagets totala hyresvärde uppgick per årsskiftet till 1 924 Mkr (1 638), en ökning med 17 procent.

Investeringar

Fastighetsinvesteringarna har under året uppgått till 4 029 Mkr (3 859) varav 3 756 Mkr (3 640) avser fastighetsförvärv och 273 Mkr (219) avser investeringar i befintliga fastigheter.

Av de totala investeringarna avser 1 413 Mkr (1 097) Stockholm, 452 Mkr (1 614) Göteborg/Väst, 2 115 Mkr (1 107) Öresund, 25 Mkr (25) Öst och 23 Mkr (16) Norr.

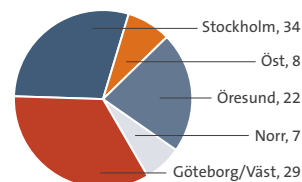
Fastighetsportföljen har under verksamhetsåret förändrats enligt tabell.

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

Förändring redovisat värde fastigheter

	2012		2011	
	Mkr	Antal	Mkr	Antal
Fastighetsbestånd 1 januari	17 556	433	14 389	432
Investeringar i befintliga fastigheter	273		219	
Förvärv	3 756	14	3 640	40
Avyttringar	-69	-6	-1 671	-39
Fastighetsregleringar	—	-9	—	—
Värdetförändringar	809		978	
Valutaförändringar	-47		0	
Fastighetsbestånd 31 december	22 278	432	17 556	433

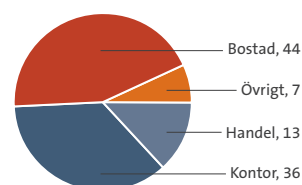
Redovisat värde per region, %



Balders fastighetsbestånd per 2012-12-31 ¹⁾

	Antal fastigheter	Uthyrbar yta, kvm	Hysesvärde, Mkr ¹⁾	Hysesvärde, kr/kvm ¹⁾	Hysesintäkter, Mkr ¹⁾	Ekonomisk uthyrningsgrad, %	Redovisat värde, Mkr	Redovisat värde, %
Fördelat per region								
Stockholm	57	398 998	626	1 569	577	92	7 505	34
Göteborg/Väst	190	530 369	604	1 138	571	95	6 565	29
Öresund	49	264 051	374	1 418	349	93	4 926	22
Öst	56	195 703	177	905	165	93	1 798	8
Norr	80	153 754	143	929	137	96	1 485	7
Totalt	432	1 542 875	1 924	1 247	1 800	94	22 278	100
Fördelat per fastighetskategori								
Bostäder	294	881 737	863	978	830	96	9 864	44
Kontor	68	422 669	704	1 666	644	91	8 047	36
Handel	34	132 969	230	1 733	216	94	2 910	13
Övrigt	36	105 500	127	1 203	110	86	1 457	7
Totalt	432	1 542 875	1 924	1 247	1 800	94	22 278	100

Redovisat värde per fastighetskategori, %



1) Tabellen ovan avser de fastigheter som Balder ägde vid periodens slut. Sålda 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
Syllen 3	5 220
Karlstorps-Råsa 3:116	308
Karlstorps-Råsa 3:117	339
Lillhagen 2:11	305
Kastet 6:2, 6:3	432
Totalt avyttrat	6 604

Förvärvade fastigheter

	Uthyrbar yta, kvm
Rosen 9	11 207
Biskopsgården 7:1-7:3 m fl	45 392
Österfaelled Torv	43 500
Staeven Örestad	6 830
Lorensberg 46:5	967
Granen 21	4 292
Lejonet 2	5 854
Spårvagnen 4	23 012
Brandholmen 1:69	—
Totalt förvärvat	141 054

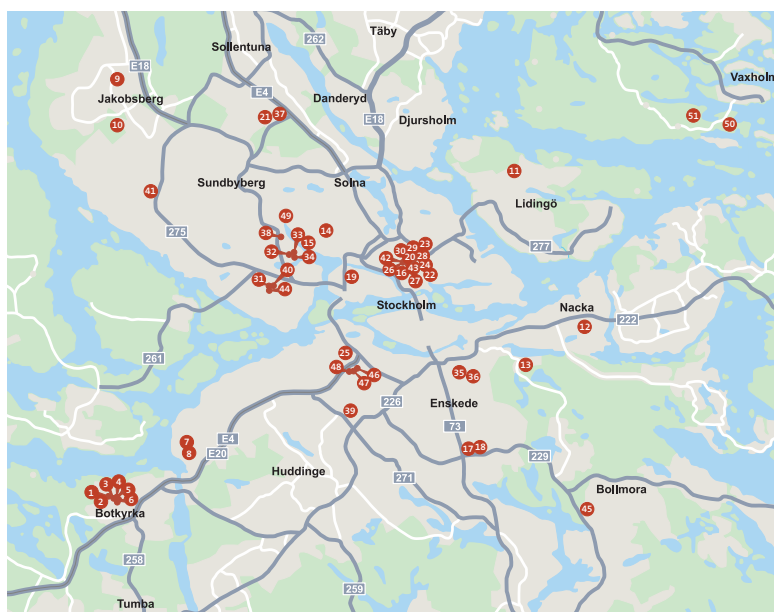
Region Stockholm

Mkr	2012	2011
Hysesintäkter	493	460
Fastighetskostnader	-149	-135
Driftöverskott	344	325

2012 2011

Redovisat värde fastigheter, Mkr	7 505	5 866
Antal fastigheter	57	55
Uthyrbar yta, tkvm	399	375
Antal anställda	38	40

För mer information se fastighetsförteckning Region Stockholm sidan 90.



Region Stockholm

Stockholm är landets kulturella, ekonomiska och politiska centrum. Stockholms län har Sveriges lägsta genomsnittsålder, 39 år, och är den mest folkrika regionen med cirka 22 procent av landets totala befolkning.

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. I NAI Svefas analys hösten 2012 beträffande fastighetsindex på 24 orter inom Sverige kommer Stockholm på första plats, vilket Stockholm gjort de senaste åren. NAI Svefas index är ett rankingssystem där tio parametrar bedöms och poängsätts.

Befolkningsmässigt ökar Stockholms län stadigt. Under början av 2012 uppgick antalet invånare till cirka 2,1 miljoner. Fram till år 2020 beräknas antalet ha stigit med cirka 15 procent till 2,4 miljoner. Bostadsbyggandet har inte varit i jämvikt med befolkningstillväxten under de senaste två decennierna. För att möta den årliga befolkningsökningen på 35 000–40 000 personer skulle det behöva byggas cirka 20 000 nya bostäder varje år istället för som nu planerade 10 000 bostäder.

Byggnation av lägenheter är igång bland annat i innerstaden, Söderort och Västerort. I Söderstaden vid Globenområdet planeras cirka 550 bostäder samt ett nytt köpcentrum.

På den kommersiella sidan har en del fastigheter i innerstaden byggts om till nya modernare kontorslokaler, exempelvis "Skandiahuset". De stora bankerna har aviserat att de kommer att flytta från innerstaden. Detta innebär att cirka 100 000 kvm kontorslokaler i city eventuellt blir vakanta.



Interiört Arena 143, Vårby Gård

Den satsning som påbörjades under 2010/2011 i Vårby Gård och Vårby Gårds Centrum har fortsatt under 2012. Bland annat har Balder och Huddinge kommun skapat mötesplatsen Arena 143. Här finns arbetsplatser för entreprenörer som satsar på eget företagande.

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 17 km lång tunnel, vilket blir en av världens längsta tunnlar i stadsmiljö.

På den kommersiella transaktionsmarknaden har aktörerna främst varit institutioner, utländska bolag samt fastighetsfonder.

Fastighetsbeståndet

31 december 2012	Antal fastigheter	Uthyrbar yta, kvm	Hysesvärde, Mkr ¹⁾	Hysesvärde, kr/kvm ¹⁾	Hysesintäkter, Mkr ¹⁾	Ekonomisk uthyrningsgrad, %	Redovisat värde, Mkr	Redovisat värde, %
Kommersiellt	43	261 660	475	1 814	427	90	5 559	74
Bostäder	14	137 338	151	1 101	150	100	1 946	26
Totalt	57	398 998	626	1 569	577	92	7 505	100

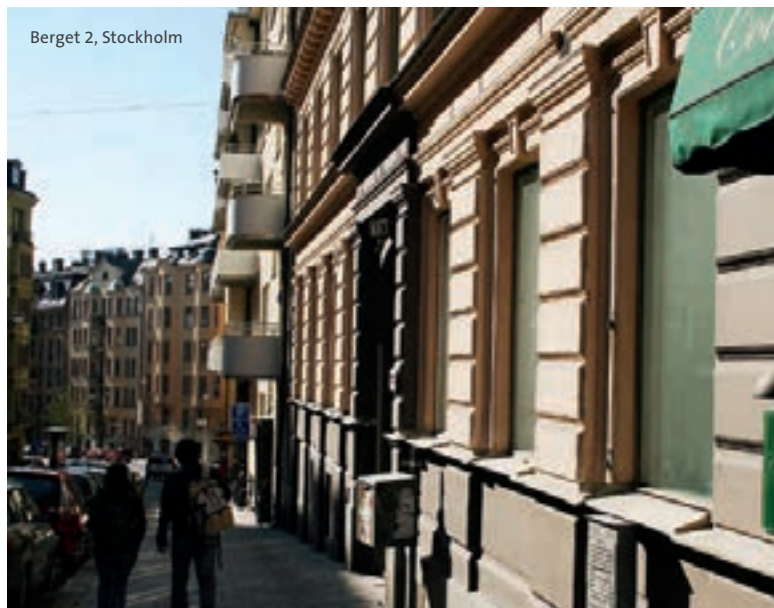
1) Avser helår.

Balders fastighetsbestånd i Region Stockholm omfattar 57 fastigheter (55) med en sammanlagd yta om 399 tkvm (375) och ett verkligt värde om 7 505 Mkr (5 866). Värdet på fastigheterna i Stockholms innerstad uppgår till cirka 3 318 Mkr, vilket motsvarar 60 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, Älta och Järfälla.

Berg 2, Stockholm



I Botkyrka har Balder infört individuell vattenmätning hos våra hyresgäster. Det har inneburit cirka 20 procent lägre vatten- och energiförbrukning som i sin tur innebär att hyresgästerna har möjlighet att påverka sin hyreskostnad.

I våra fastigheter i Nynäshamn har fjärrvärme ersatts av bergvärmepump-anläggningar, vilket haft stor effekt på förbrukningen som sänkts med cirka 50 procent.

Beroende på den rådande bostadssituationen i Storstockholm har fastighetsbeståndet i regionen ingen vakans. Totalt ingår 1 960 lägenheter i beståndet inom regionen.

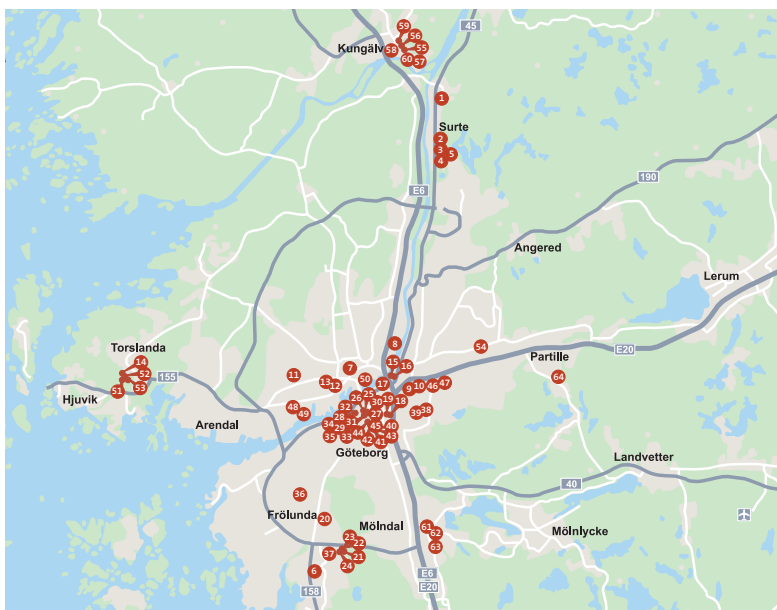
Kommersiellt

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

Under året har Region Stockholm haft fokus på uthyrning vilket resulterat i att vakanta lokaler har uthyrts samt att en del större hyresgäster har förlängt sina hyresavtal och i vissa fall också utökat lokalytan.

Två centralt belägna fastigheter har förvärvats: fastigheten Granen 21 på Östermalm med 4 300 kvm uthyrningsbar yta, samt fastigheten Spårvagnen 4 på Birger Jarlsgatan med en uthyrningsbar yta om 23 000 kvm.

Under året har en kontorsfastighet med tomträtt avyttrats, där den uthyrningsbara ytan uppgick till 5 220 kvm.



Region Göteborg/Väst

Mkr	2012	2011
Hysesintäkter	568	504
Fastighetskostnader	-176	-156
Driftsöverskott	391	348

	2012	2011
Redovisat värde fastigheter, Mkr	6 565	5 913
Antal fastigheter	190	183
Uthyrbar yta, tkvm	530	484
Antal anställda	68	58

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

Region Göteborg/Väst

Regionen utgör Sveriges industriella hjärta. Det innebär att regionen, mer än Sverige i övrigt, kände av den konjunkturnedgång som startade inom tillverkningsindustrin i mitten av 2011 och som därefter har fördjupats ytterligare. Tack vare ett mer differentierat och stabilt näringsliv har Göteborg klarat nedgången bättre än övriga orter i Västra Götaland.

Folkmängden i Storgöteborg fortsätter att öka och uppgår nu till 950 000 personer. Göteborg behåller också sin tätposition som Nordens logistikstad. Göteborgs Hamn sysselsätter 22 000 personer som direkt eller indirekt har anknytning till hamnen.

I Göteborg, liksom de flesta svenska städer, råder bostadsbrist. Målsättningen under 2013 är ett bostadsbyggande om 2 500 nya lägenheter. Detta är dock inte tillräckligt för att tillgodose nuvarande och kommande behov av bostäder. Pågående byggnation sker bland annat i västra Göteborg och på Hisingen.

När det gäller byggandet av kontor så har det ökat de senaste fem åren men ligger ändå på en låg nivå. Prognosen för 2013 är en nyproduktion motsvarande knappt 1 procent av den totala kontorsmarknaden. Största pågående byggprojekt är 14 000 kvm i Almedal och ungefär lika mycket i Mölndal.

Transaktionsmarknaden i Göteborg har haft ett starkt år 2012. Totalt omsattes fastigheter för cirka 8,9 Mdkr, vilket är den högsta siffran under de senaste fem åren.¹⁾ De största affärerna gjordes av Diligentia, Vasakronan och AMF Fastigheter och avsåg centrala fastigheter i Göteborg.

1) Jones Lang Lasalle.



Fastighetsbeståndet

31 december 2012	Antal fastigheter	Uthyrbar yta, kvm	Hysesvärde, Mkr ¹⁾	Hysesvärde, kr/kvm ¹⁾	Hysesintäkter, Mkr ¹⁾	Ekonomisk uthyrningsgrad, %	Redovisat värde, Mkr	Redovisat värde, %
Kommersiellt	69	268 694	372	1 386	348	93	4 303	66
Bostäder	121	261 675	231	884	223	96	2 262	34
Totalt	190	530 369	604	1 138	571	95	6 565	100

1) Avser helår.

I Region Göteborg/Väst ingår tre förvaltningsområden. Storgöteborg omfattar Göteborg med intilliggande 12 kommuner samt Trestad. Förvaltningsområde Falköping inkluderar även Skara och Tidaholm och i Skövdeområdet ingår Mariestad.

Balders fastighetsbestånd i Region Göteborg/Väst omfattar 190 fastigheter (183) med en sammanlagd yta om 530 tkvm (484) och ett verkligt värde om 6 565 Mkr (5 913). Region Göteborg/Väst är därmed, till uthyrningsbar yta, Balders största region. Värdet på fastigheter i Göteborgs innerstad uppgår till 2 318 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 ligger beståndet i stadsdelarna Bolltorp och Stads-skogen. I Skövde är de belägna i Södra Ryd medan bostadsfastigheter i Göteborg finns i Källtorp, på Hisingen och i Järnbrott.

Under 2012 förvärvades sex bostadsfastigheter, om 576 lägenheter, på Hisingen i Göteborg.

Totalt ingår 3 582 lägenheter i fastighetsbeståndet inom regionen.

Kommersiellt

Det kommersiella fastighetsbeståndet finns till allra största delen i centrala Göteborg, där Balder har 19 fastigheter i citykärnan, Inom Vallgraven och längs Avenyn. Övriga områden är Gårda, Mölndal, Högsbo och Sisjön.

Under året förvärvades en fastighet med en uthyrningsbar yta om 1 000 kvm på Avenyn i Göteborg. I Kungälv, Ale och Trollhättan äger Balder framför allt handelsfastigheter i lokala köpcentrum. Infrastrukturprojektet BanaVäg i Väst som färdigställdes under 2012 innebär bättre kommunikationer och större pendling på sträckan Göteborg–Trollhättan.

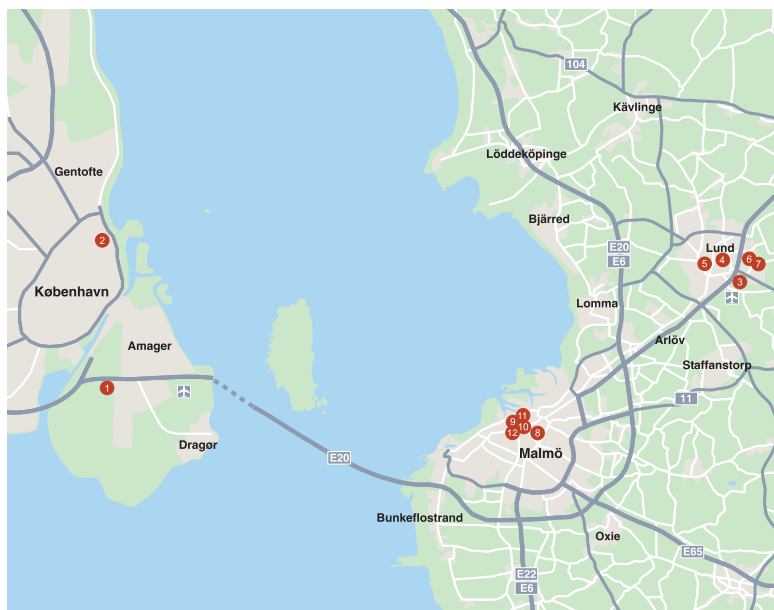
I Trollhättan har köpcentrumet Oden genomgått en stor renovering som bland annat omfattar ny handels- och kontorsyta.

Region Öresund

Mkr	2012	2011
Hyresintäkter	341	210
Fastighetskostnader	-98	-70
Driftöverskott	243	141

	2012	2011
Redovisat värde fastigheter, Mkr	4 926	2 792
Antal fastigheter	49	54
Uthyrbar yta, tkvm	264	197
Antal anställda	27	20

För mer information se fastighetsförteckning Region Öresund sidan 94.



Region Öresund

Öresundsregionen, som omfattar Skåne och Själland, är Nordens största arbetsmarknadsregion. Här 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 närmare 1,4 miljoner invånare som dominerar näringsliv, boende och utveckling. Öresundsregionen förväntas också öka sin betydelse som konkurrenskraftig storregion när Fehmarn Bält-tunneln, en fast förbindelse mellan Danmark och Tyskland, beräknas bli färdig 2021.

Produktionen av kontorslokaler i Malmö har ökat under 2012 jämfört med året innan. Under 2013 beräknas cirka 61 tkvm färdigställas. Det största projektet är byggnationen av ett nytt Rättscentrum i centrala Malmö. Den stora tillgången på byggbar mark i Malmö gör att lokalhyrorna i stort sett legat stilla de senaste åren. Under 2012 har Emporia, som är ett av Skandinaviens största köpcentrum med cirka 200 butiker och restauranger, invigts.

Antalet transaktioner har under året varit lågt i Malmö. Mest intresse har riktats mot försäljningen av fastigheten Turning Torso, där man har haft svårt att hitta en köpare.

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

Lund uppvisar en stark tillväxttro genom kopplingarna mellan Lunds universitet och de två internationella forskningsanläggningarna Max IV och ESS. Med hänsyn till satsningarna kommer Lund på sikt att bli ett av Europas största forskningscentrum.

Köpenhamn, som betraktas som Nordens huvudstad, erbjuder en hög levnadsstandard med en bra infrastruktur. Antalet invånare i Köpenhamn beräknas öka med mer än hundra tusen till och med år 2025.

Danmark drabbades hårt av finanskrisen. När priserna på bostäder och kommersiella fastigheter sjönk fick många av bankernas högbelånade kunder problem, och därmed också bankerna. Finansieringslösningar genom fastighetsobligationer och kommanditsällskap med generösa skatteeffekter har möjliggjort höga belåningsnivåer utanför det traditionella kreditsystemet. Bostadsmarknaden i Köpenhamn är på väg att återhämta sig och priserna har stabiliserats. En anledning är att antalet danskar som bosätter sig i Sverige har minskat.

Fastighetsbeståndet

31 december 2012	Antal fastigheter	Uthyrbar yta, kvm	Hysesvärde, Mkr ¹⁾	Hysesvärde, kr/kvm ¹⁾	Hysesintäkter, Mkr ¹⁾	Ekonomisk uthyrningsgrad, %	Redovisat värde, Mkr	Redovisat värde, %
Kommersiellt	16	118 729	205	1 723	187	91	2 481	50
Bostäder	33	145 322	170	1 168	162	96	2 445	50
Totalt	49	264 051	374	1 418	349	93	4 926	100

1) Avser helår.

I Region Öresund ingår förvaltningsområde Malmö inklusive Köpenhamn, Helsingborg samt Åstorp. Balders fastighetsbestånd i regionen omfattar 49 fastigheter (54) med en sammanlagd yta om 264 tkvm (197) och ett verkligt värde om 4 926 Mkr (2 792). Värdet på fastigheter i Malmös innerstad uppgår till 1 958 Mkr, vilket motsvarar 79 procent av det totala värdet av de kommersiella fastigheterna i regionen.

Bostad

Regionens bostadsfastigheter är framför allt koncentrerade till Åstorp, Köpenhamn, Helsingborg och Lund. Bostadsfastigheterna i Åstorp, totalt 735 lägenheter, förvärvades under 2010. Under 2011 har ett renoverings- och underhållsprogram påbörjats som sträcker sig ytterligare några år framöver.

I Helsingborg äger Balder 13 centralt belägna bostadsfastigheter. I Lund finns två fastigheter i området Östra Torn.

Under första kvartalet 2012 har Balder gjort två förvärv i Köpenhamn. Ett kvarter bostadsfastigheter med 523 ägarlägenheter byggda 1995 är beläget i Österbro, ett av de mest attraktiva bostadslägena i centrala Köpenhamn. I Örestad förvärvades 75 ägarlägenheter byggda 2009. Båda fastigheterna är i princip fullt uthyrda.

Totalt ingår 2 058 lägenheter i fastighetsbeståndet i regionen.

Kommersiellt

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

Under början av 2012 förvärvades två centrala fastigheter i Malmö. Rosen 9 med en yta om 11 000 kvm är huvudsakligen uthyrd till ett femstjärnigt hotell under varumärket Marriott Renaissance, medan Lejonet 2 är en kontorsfastighet med en uthyrningsbar yta om 5 900 kvm. Båda fastigheterna är belägna vid Lilla Torg.

Avtal har också tecknats om att förvärva en hotellfastighet i Lund. Fastigheten, som har en uthyrningsbar yta om 9 300 kvm, kommer att färdigställas under 2014.

Region Öst

Mkr	2012	2011
Hysesintäkter	164	161
Fastighetskostnader	-63	-59
Driftsöverskott	101	102

2012 2011

Redovisat värde fastigheter, Mkr	1 798	1 695
Antal fastigheter	56	58
Uthyrbar yta, tkvm	196	198
Antal anställda	23	26

För mer information se fastighetsförteckning Region Öst sidan 95.

Storgatan 9–10, Norrköping



Region Öst

Norrköping har cirka 135 000 invånare och är Sveriges tionde största stad. Tillammans med Linköping och ett antal mindre närliggande städer och orter utgör de den så kallade Fjärde Storstadsregionen. Infrastruktur och kommunikationer är väl utbyggda inom sjötrafik, flyg, tåg och vägar. Den så kallade Ostlänken, en satsning på cirka 30 Mdkr, kommer att möjliggöra snabbtåg mellan Norrköping och Stockholm. Näringslivet består av företag med världsledande forskning, utveckling och produktion inom flygteknik, kommunikationsteknik, biomedicin samt papper och förpackningar. På handelsområdet är det framför allt Ingelsta Shopping som dominerar.

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. Jönköping är ett nav för logistiken i södra Sverige. Under 2013 påbörjas byggnationen av Atollen i centrala Jönköping, en blandning av bostäder och handel. På Kålgårdsområdet vid Munksjön pågår byggnation av cirka 1 200 nya lägenheter. Högskolan, med 12 000 studenter, är inriktad på bland annat entreprenörskap och har ett nära samarbete med näringslivet.

Köping med sina 25 000 invånare har en stark industritradition. Här finns företag som 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.



Balders fastigheter marknadsförs under de två varumärkena Balder och Din Bostad. Fastigheterna inom Din Bostad finns i Sundsvall, Gävle, Karlstad, Norrköping, Köping, Tranås, Falköping samt Skövde.

Fastighetsbeståndet

31 december 2012	Antal fastigheter	Uthyrbar yta, kvm	Hysesvärde, Mkr ¹⁾	Hysesvärde, kr/kvm ¹⁾	Hysesintäkter, Mkr ¹⁾	Ekonomisk uthyrningsgrad, %	Redovisat värde, Mkr	Redovisat värde, %
Kommersiellt	5	7 217	5	674	4	80	31	2
Bostäder	51	188 486	172	914	161	94	1 767	98
Totalt	56	195 703	177	905	165	93	1 798	100

1) Avser helår.

I Region Öst ingår följande förvaltningsområden: Norrköping, Tranås inklusive Jönköping samt Köping. Samtliga fastigheter i regionen marknadsförs genom varumärket Din Bostad. Balders fastighetsbestånd i regionen omfattar 56 fastigheter (58) med en sammanlagd yta om 196 tkvm (198) och ett verkligt värde om 1 798 Mkr (1 695).

Bostad

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

I Tranås är Balder en av de större fastighetsägarna på orten. 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, fungerar samarbetet med kunderna mycket bra.

Under året har två mindre bostadsfastigheter avyttrats i Pauliström utanför Vetlanda.

Totalt ingår 2 239 lägenheter i fastighetsbeståndet inom regionen.

Kommersiellt

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

Region Norr

Mkr	2012	2011
Hysesintäkter	135	130
Fastighetskostnader	-52	-51
Driftöverskott	84	80

	2012	2011
Redovisat värde fastigheter, Mkr	1 485	1 290
Antal fastigheter	80	83
Uthyrbar yta, tkvm	154	154
Antal anställda	20	19

För mer information se fastighetsförteckning Region Norr sidan 96.

Ekorren 9, Karlstad



Region Norr

Gävle kommun har ett inriktningsprogram för sin bostadsförsörjning i vilket framgår att kommunen räknar med att de år 2025 kommer att ha cirka 104 000 invånare mot dagens 95 000. På Gävle Strand skall 1 200 nya lägenheter byggas och där är man på gång med etapp två av totalt tre etapper. Gävle är en gammal industriort med kända företag inom pappersindustrin såsom Korsnäs och Stora Enso. Inom livsmedel finns Kraft General Foods Scandinavia som tillverkar Gevalia kaffe. Vid Högskolan i Gävle finns cirka 14 000 studenter.

Sundsvall, som brukar kallas Norrlands huvudstad, ligger strategiskt vid Bottenhavet. Stadens karaktär förändrades kraftigt vid en eldsvåda 1888. 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. På Norra Kajen omvandlas historisk industrimark till ett helt nytt bostadsområde med 2 500 bostadsrätter, strandpromenader och båthamn. Projektet på Norra Kajen möjliggjordes via satsningen på den nya E4-sträckningen och bron över Sundsvallsfjärden som kommer att innebära att en stor del av dagens trafik genom centrala Sundsvall kan flyttas utanför staden.

Karlstad, som är beläget vid Vänerens 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.

Kongress- och kulturcentret CCC har haft en mycket positiv inverkan på turist- och handelsnäringen och lockade till sig cirka 70 000 besökande under 2012.



Fastighetsbeståndet

31 december 2012	Antal fastigheter	Uthyrbar yta, kvm	Hysesvärde, Mkr ¹⁾	Hysesvärde, kr/kvm ¹⁾	Hysesintäkter, Mkr ¹⁾	Ekonomisk uthyrningsgrad, %	Redovisat värde, Mkr	Redovisat värde, %
Kommersiellt	5	4 838	5	1 013	4	89	41	3
Bostäder	75	148 916	138	927	133	96	1 444	97
Totalt	80	153 754	143	929	137	96	1 485	100

1) Avser helår.

I Region Norr ingår förvaltningsområde Sundsvall, Gävle samt Karlstad. Samtliga fastigheter i regionen marknadsförs genom varumärket Din Bostad. Balders fastighetsbestånd i regionen omfattar 80 fastigheter (83) med en sammanlagd yta om 154 tkvm (154) och ett verkligt värde om 1 485 Mkr (1 290).

Bostad

Balder äger 40 fastigheter i Sundsvall. Beståndet finns i centrum, Kvissleby, Bredsand och Stockvik. 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 består av 23 fastigheter, samtliga centralt belägna. Eftersom beståndet är attraktivt, med bra lägen, finns ingen vakans.

Tre mindre bostadsfastigheter har under året avyttrats i Gävle.

Totalt ingår 1 960 lägenheter i fastighetsbeståndet inom regionen.

Kommersiellt

De kommersiella lokalytorna uppgår till cirka 3 procent av de totala ytorna i regionen. De utgörs av butiker, restauranger och kontor och finns oftast i gatuplan i bostadsfastigheterna.

De senaste åren har Balders strategi varit att köpa centralt belägna fastigheter i storstäderna Stockholm, Göteborg, Malmö och Köpenhamn och samtidigt sälja på orter där Balder inte har lokal representation.

Fastighetsvärdering

Balders fastighetsbestånd består av 432 fastigheter där närmare hälften utgörs av bostadsfastigheter. Beståndet är uppdelat på fem geografiska regioner: Stockholm, Göteborg/Väst, Öresund, Öst och Norr. 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, konsumentprisindex, under kontraktstiden. Bostäder har historiskt sett utvecklats lite bättre än KPI, men i värderingarna har Balder antagit att hyran utvecklas i takt med inflationen. Då kommersiella kontrakt löper ut sker en bedömning om kontraktet anses bli förlängt till rådande marknadshyresnivå eller 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

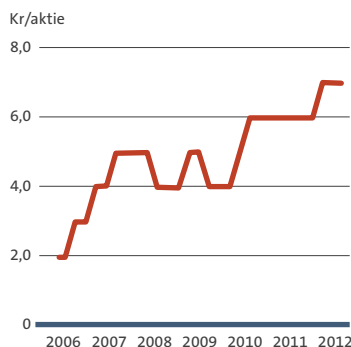
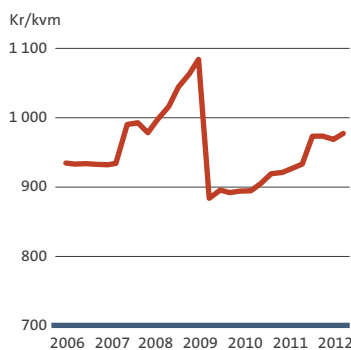
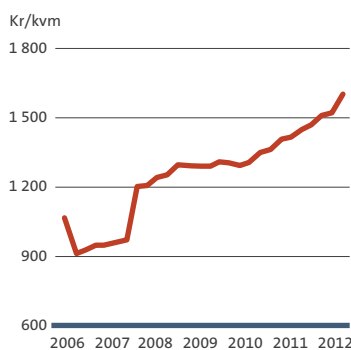
Antaganden har gjorts om framtida drifts- och underhållsutbetalningar. Dessa antaganden har baserats på historiska utfall och framtida prognoser samt beräknade normaliserade kostnader. Drifts- och underhållsutbetalningar räknas årligen upp med inflationen.

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 antaganden och beräkningar. Osäkerheten avseende enskilda fastigheter bedöms i normalfallet

Utsikt från Staevnen Örestad, Köpenhamn



Driftsöverskott rullande årsvärde**Hyresvärde bostad****Hyresvärde kommersiellt**

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 5,9 procent (6,2). Avkastningskravet för kommersiella fastigheter uppgick i genomsnitt till 6,2 procent (6,5) och för bostadsfastigheter till 5,5 procent (5,8).

Fastighetsbeståndets värdeförändring

Balder har under 2012 förvärvat fastigheter för 3 756 Mkr (3 640). Försäljningarna under året uppgick till 69 Mkr (1 683), vilket genererade en vinst på 3 Mkr (12) under 2012.

Enligt Balders interna värdering, uppgick fastigheternas redovisade värde, per årsskiftet, till 22 278 Mkr (17 556), vilket motsvarar en orealiserad värdeförändring om 809 Mkr (978). Förändringen i avkastningskravet från 6,3 procent till 5,9 procent är främst relaterat till stora bostadsförvärv som genomförts till en lägre avkastning jämfört med tidigare bestånd.

Externa värderingar

För att säkerställa de interna värderingarna har Balder under året låtit Savills Sweden värdera samtliga av Balder ägda fastigheter per den 30 juni 2012. Savills värde översteg Balders interna värdering med mindre än 1 procent. Skillnaden mellan Balders interna värderingar och externa värderingar har historiskt sett varit marginella.

Totalt fastighetsbestånd

Mkr	Enligt värdering	Kr/kvm
Hyra inklusive vakans	1 924	1 247
Långsiktig vakans	-74	-48
Hyresintäkter	1 850	1 199
Drift och underhåll	-442	-286
Fastighetsskatt	-83	-54
Tomträttsavgäld	-8	-5
Driftnetto	1 317	853
Värdering	22 278	14 438
Direktavkastning, %	5,9	

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	6,0
Göteborg/Väst	6,3–11,0	4,3–9,0	6,2
Öresund	5,5–10,0	3,5–8,0	5,6
Öst	6,8–10,0	4,8–10,0	6,0
Norr	7,0–12,0	5,0–10,0	5,7

Genom emissioner och ett starkt totalresultat har eget kapital under året ökat med 1 614 Mkr motsvarande 24 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 marknadsmässig finansiering. Balders långsiktiga mål för kapitalstrukturen är att soliditeten över tid skall vara lägst 30 procent och att räntetäckningsgraden över tid skall vara lägst 1,5 gånger.

Balder har under året ökat eget kapital med 1 614 Mkr, motsvarande 24 procent genom nyemissioner om 554 Mkr, genom årets totalresultat om 1 155 Mkr samt minskat eget kapital med 95 Mkr genom utdelning till preferensaktieägarna.

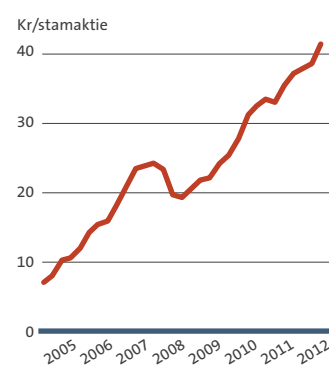
Räntebärande skulder

Koncernens räntebärande skulder uppgick per 31 december till 13 789 Mkr (10 801), vilket motsvarar en belåningsgrad på fastigheterna om 60,4 procent (60,6). 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 utnyttjas back-up faciliteten.

Balder har lämnat pantbrev i fastigheter, aktier och andelar i dotterbolag som säkerhet för de räntebärande lånen. 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 förutsägbarhet i kassaflödet. Under 2012 har såväl långgivarnas marginaler som marknadsräntan (STIBOR) minskat. Den långa räntan har också minskat relativt kraftigt och ligger idag på historiskt mycket låga nivåer. Balder har valt att nyttja det gynsamma ränteläget genom att förlänga vår genomsnittliga räntebindningstid till 4,8 år (3,9). Samtidigt har Balder under året förlängt kreditbindningstiden till 6,6 år (5,5).

Utveckling eget kapital



Belåningsgrad fastigheter



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 med värdeförändringar redovisade i resultaträkningens finansnetto, utan tillämpning av säkringsredovisning. 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 –71 Mkr (–520). Undervärdet på derivat, 868 Mkr (797), kommer under återstående löptid att lösas upp och redovisas som en intäkt. Detta innebär att Balder har en reserv om 868 Mkr som i sin helhet 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 –466 Mkr (–438), vilket är ett resultat av större genomsnittlig skuld. Vid årets utgång var Balders genomsnittliga ränta 3,6 procent (4,1).

Ränteförfallostruktur 2012-12-31

År	Räntebindning		
	Mkr	Ränta, %	Andel, %
Inom ett år	5 483	2,5	39,8
1–2 år	30	4,0	0,2
2–3 år	276	4,3	2,0
3–4 år	500	4,4	3,6
4–5 år	–	–	–
>5 år	7 500	4,3	54,4
Summa	13 789	3,6	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	
	2012	2011
Soliditet, %	30,0	34,8
Räntetäckningsgrad, ggr	1,5	2,1
Avkastning eget kapital, % ¹⁾	15,5	14,3

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 till 1,1 procent.

Spårvagnen 4, Stockholm



Likviditet

Balder använder sig av checkkrediter för att balansera likviditetsbehovet. Per årsskiftet uppgick Balders disponibla likviditet till 470 Mkr (298), 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	2012	2011
Avkastning eget kapital, %	15,5	14,3
Avkastning totalt kapital, %	8,8	8,7
Räntetäckningsgrad, ggr	2,4	2,1
Soliditet, %	34,8	35,2
Genomsnittlig kreditbindningstid, år	6,6	5,5
Genomsnittlig räntebindningstid, år	4,8	3,9

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	+/- 18
Ekonomisk uthyrningsgrad	+/- 1 procentenhet	+/- 19
Räntenivå för räntebärande skulder	+ 1 procentenhet	- 46
Fastighetskostnader	+/- 1 procent	-/+ 5
Värdeförändringar fastigheter	+/- 5 procent	+/- 1 114

Hyresintäkter, hyresutveckling och uthyrningsgrad

Av Balders kontrakterade hyresintäkter avser 45 procent bostäder och 55 procent 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 8,7 procent av de totala hyresintäkterna och deras genomsnittliga kontraktstid uppgår till 10,5 år. Det finns inget enskilt kontrakt som står för mer än 1,6 procent av Balders totala hyresintäkter och ingen enskild kund står för mer än 2,6 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.



Vid årsskiftet hade Balder en ekonomisk uthyrningsgrad på 94 procent, vilket betyder att vakansen vid årsskiftet uppgick till 142 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 värdoförändring

Mer än 85 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 värdoförändringar redovisas i resultaträkningen. Orealiserade värdoförändringar är inte kassaflödespåverkande. Balder genomför i samband med kvartalsrapporter en intern värdering av fastighets-



beståndet. 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 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 lokalhyreskontrakt erlägger kunden sin andel av aktuell debiterad fastighetsskatt. Förändringar av bolagsskatt och övriga statliga pålagor, kan komma att påverka Balders resultat. En förändring av skattelagstiftning eller praxis innebärande exempelvis förändrade möjligheter till skattemässiga 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 långivarnas krav för att erhålla lån till marknadsmässiga villkor. Finansieringen via lån innebär att Balder är exponerat för finansierings-, ränte- och kreditrisker. Som villkor för finansieringen finns bland annat krav på soliditet, belåningsgrad och räntetäckningsgrad.

Refinansieringsrisk

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

Ränterisk

Ränterisk definieras som risken att förändringar i ränteläget påverkar Balders finansieringskostnad. Räntekostnaden är Balders enskilt största kostnadspost. Räntekostnader påverkas främst av nivån på aktuella marknadsräntor och kreditinstitutens marginaler samt av vilken strategi Balder väljer för bindningstid av räntorna. Marknadsräntan påverkas 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.

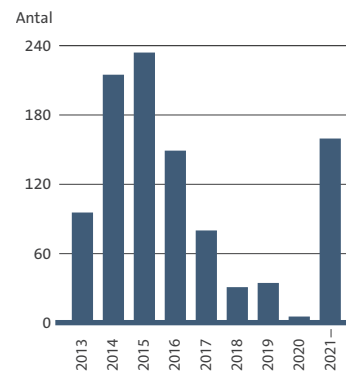
Valutarisk

Balder äger fastigheter via dotterbolag i Danmark. Bolagen har intäkter och kostnader i lokal valuta och är därmed utsatta för valutariskfluktuationer ur koncernens synvinkel. Valutariskfluktuationer återfinns också i omräkningen av de utländska dotterbolagens tillgångar och skulder till moderbolagets valuta.

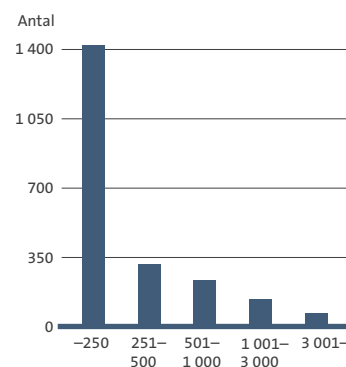
Miljörisk

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

Förfallostruktur kommersiella avtal



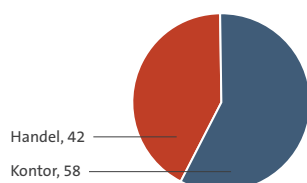
Kommersiella kontrakt per hyresvärde



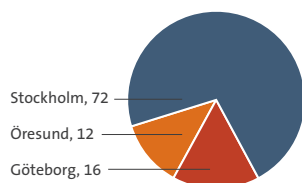
Balders intressebolag äger tillsammans 43 fastigheter (41) med ett totalt redovisat värde om 4 342 Mkr (4 046).

Intressebolag

Redovisat värde per fastighetskategori, %



Redovisat värde per region, %



Balders har intressebolag som fastighetsförvaltare och projektutvecklare. Samtliga ägs till 50 procent av Balder. Utöver dessa innehar Balder aktier i kreditmarknadsbolaget Collector, där ägarandelen uppgår till drygt 38 procent. Till de fastighetsförvaltande intressebolagen hör Centur, Akroterion samt Tulia medan Bovieran och Majornas Projektutveckling arbetar med projektutveckling.

De fastighetsförvaltande intressebolagen äger tillsammans 43 fastigheter (41) med ett totalt redovisat värde om 4 342 Mkr (4 046), en total uthyrningsbar yta om cirka 270 tkvm (250) och ett hyresvärde uppgående till 332 Mkr (313). Förvaltningsresultatet, resultat exklusive värdeförändringar och skatt, uppgick till 253 Mkr (145), varav Balders andel uppgår till 108 Mkr (62). Bolagens resultat efter skatt uppgick till 239 Mkr (281), varav Balders andel uppgick till 105 Mkr (133). Balders resultat har påverkats av värdeförändringar avseende fastigheter och derivat med 8 Mkr (118) före skatt. För mer information om Balders intressebolag, se not 15, Andelar i intressebolag.

Balders andel av de fastighetsförvaltande intressebolagens fastighetsbestånd

Per 2012-12-31	Antal fastigheter	Uthyrbar yta, kvm	Hyresvärde, Mkr	Hyresvärde, kr/kvm	Hyresintäkter, Mkr	Ekonomisk uthyrningsgrad, %	Redovisat värde, Mkr	Redovisat värde, %
Fördelat per region								
Stockholm	26	80 454	118	1 464	113	96	1 567	72
Göteborg	10	30 076	27	900	27	98	342	16
Öresund	7	24 282	23	947	21	90	262	12
Totalt	43	134 811	168	1 245	160	95	2 171	100
Fördelat per fastighetskategori								
Kontor	16	53 680	91	1 703	87	95	1 268	58
Handel	27	81 132	76	943	73	96	903	42
Totalt	43	134 811	168	1 245	160	95	2 171	100

Fastighets AB Centur

Bolaget ägs till 50 procent vardera av PEAB och Balder och är ett bolag för projektutveckling och fastighetsinvesteringar. Det gäller främst nybyggnation av handels-, kontorslokaler och bostadslägenheter men också fastighetsförädling av projektfastigheter.



Balders andel av de fastighetsförvaltande intressebolagens fastighetsbestånd

Mkr	2012	2011	2010
Hysesintäkter	159	123	64
Fastighetskostnader	-33	-25	-24
Driftsöverskott	126	98	40

	2012	2011	2010
Redovisat värde fastigheter, Mkr	2 171	2 023	888
Antal fastigheter	43	41	11
Uthyrbar yta, tkvm	135	125	40

Bolaget ägde vid årsskiftet 27 fastigheter (27) med en uthyrningsbar yta om 160 tkvm (160) med ett hyresvärde om 153 Mkr (150). Fastigheternas redovisade värde uppgick till 1 803 Mkr (1 770). Under året har totalt 27 Mkr (141) investerats i fastigheter varav — Mkr (128) avser förvärv. Fastigheterna är belägna i Stockholm, Göteborg och Öresund.

Akroterion Fastighets AB

Bolaget ägs till 50 procent vardera av GE Capital Real Estate Norden och Balder. Vid årsskiftet ägdes 2 kontorsfastigheter (2) i attraktiva lägen i Stockholm med ett redovisat värde om 1 176 Mkr (1 161), en uthyrningsbar yta om 53 tkvm (53) och ett hyresvärde uppgående till 88 Mkr (88). Under året har 15 Mkr (29) Mkr investerats i befintliga fastigheter.

Båda fastigheterna har goda projektutvecklingspotentialer och båda projekten omfattar en blandning av kommersiella ytor och bostäder. Ett av projekten har redan en laga kraft vunnen detaljplan och det andra startade detaljplanprocessen före årsskiftet 2012/2013.

Tulia AB

Balder äger 50 procent i Tulia och resterande del ägs av André Åkerlund AB. Tulia ägde vid årsskiftet 14 fastigheter (12) med centrala lägen i Stockholm. Den uthyrningsbara ytan uppgick till 54 tkvm (37) och fastigheternas redovisade värde uppgick till 1 360 Mkr (1 115) med ett hyresvärde uppgående till 95 Mkr (74). Under året har totalt 241 Mkr (307) investerats i fastigheter varav 238 Mkr (304) avser förvärv.

Balders andel av de fastighetsförvaltande intressebolagens balansräkning

	2012 31 dec	2011 31 dec
Tillgångar		
Fastigheter	2 171	2 023
Övriga tillgångar	22	17
Likvida medel	13	14
Summa tillgångar	2 206	2 054
Eget kapital och skulder		
Eget kapital/ägarlån	724	649
Räntebärande skulder	1 359	1 296
Övriga skulder	123	109
Summa eget kapital och skulder	2 206	2 054

Bovieran Holding AB

Balder äger tillsammans med Mellberg Förvaltning AB 50 procent vardera i bolaget. Verksamheten omfattar utveckling och uppförande av bostäder i en egenutvecklad konceptform, Bovieran, där den inglasade innergården i form av en vinterträdgård med en atmosfär av Rivieran är ett distinkt inslag. Bovieran är ett världsunikt och patentskyddat boende i flerfamiljshus på bostadsmarknaden. Idén, att i bostadsrättsform erbjuda ett grönskande njutningsfullt boende året runt med höga kvaliteter i miljö, trygghet och social gemenskap, är en helt ny boendeprodukt på bostadsmarknaden. Vinterträdgården har en behaglig temperatur hela året och rymmer frodig grönska med tropisk, mediterransk, japansk och skandinavisk miljö.

Bovieran har uppförts i Partille, Örebro, Västerås, Nyköping och Varberg. I Falkenberg och på Höno pågår byggnation. Företaget är i en kraftig tillväxtfas och kommer att påbörja ett flertal ytterligare uppföranden under 2013. Planerad produktionstakt är fyra till fem anläggningar per år. Se även www.bovieran.se

Majornas Projektutvecklings AB

Bolaget ägs till lika delar av Balder och HSB Göteborg och äger Fixfabriken i Majorna, som är en helt uthyrd byggnad. Målsättningen är så småningom en detaljplaneändring för att på så sätt göra det möjligt att bygga cirka 500 lägenheter.

Collector AB

Bolaget har en stabil ägarkrets där de största ägarna är Balder, Ernströmgruppen och Provobis. Balder är huvudägare med drygt 38 procent. Collector är ett framgångsrikt och organiskt snabbväxande kreditmarknadsbolag med kontor i Göteborg, Stockholm, Malmö, Oslo och Helsingfors.

Bolaget är en samarbetspartner med fokus på helhetslösningar inom finansiering, kredithantering och juridik. Bolagets affärsområden är Collector Consumer, Collector Business och Collector Commerce och balansomslutningen uppgick vid årsskiftet till 3 600 Mkr (3 500), omsättningen till 590 Mkr (545) och resultat före skatt till 146 Mkr (141). Se även www.collector.se

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

Förvaltningsberättelse

Styrelsen och verkställande direktören för Fastighets AB Balder (publ), organisationsnummer 556525-6905, avger härmed redovisning för koncernen och moderbolaget för räkenskapsåret 2012.

Fastighets AB Balder är noterat på Nasdaq OMX Stockholm, Mid Cap. Bolaget har cirka 12 500 aktieägare (8 200).

Jämförelser angivna inom parantes avser motsvarande period föregående år.

Verksamheten

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

I respektive region 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

Balders affärsområden utgörs av regionerna Stockholm, Göteborg/Väst, Öresund, Öst och Norr med totalt 13 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 215 anställda (208), varav 67 kvinnor (75). 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 2013.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under första kvartalet förvärvade och tillträdde Balder ett kvarter av bostadsfastigheter på Österbro som ligger i ett

av Köpenhamns mest attraktiva lägen, samt en fastighet i Örestad Syd, Köpenhamn. Förvärven, om sammanlagt 50 000 kvm uthyrningsbar yta till en köpeskillning om cirka 1 500 Mkr, är Balders första större etablering i Danmark.

Genom en riktad nyemission av en miljon preferensaktier ökade det egna kapitalet under första kvartalet med 265 Mkr.

Första oktober tillträdde Balder fastigheten Spårvagnen 4 på Birger Jarlsgatan, Stockholm. Fastigheten har en uthyrningsbar yta om 23 000 kvm och köpeskillningen uppgick till cirka 1 100 Mkr. Förvärvet finansierades delvis med en nyemission av ytterligare en miljon preferensaktier till ett värde av 300 Mkr.

Balder har i oktober dessutom emitterat ett obligationslån om 250 Mkr.

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 432 fastigheter (433) den 31 december med en uthyrningsbar yta om 1 543 tkvm (1 408) till ett redovisat värde om 22,3 Mdkr (17,6). Under året har 14 fastigheter med en uthyrningsbar yta om 141 tkvm förvärvats för 3 756 Mkr. Under året har 6 fastigheter sålts med en total uthyrningsbar yta om 7 tkvm för 72 Mkr, vilket genererade en vinst om 3 Mkr. Balder kommer under 2013 att fortsätta arbetet med att koncentrera fastighetsbeståndet.

Vid fördelning av redovisat värde per region uppgick Stockholm till 34 procent (33), Göteborg/Väst 29 procent (34), Öresund 22 procent (16), Öst 8 procent (10) och Norr 7 procent (7). Av redovisat värde avser 56 procent (57) kommersiella fastigheter och 44 procent (43) 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 konjunkturutvecklingen. Risken för stora svängningar i vakanser och bortfall av hyresintäkter ökar ju fler enskilt stora kunder som finns i fastighetsbeståndet.

För att begränsa risken för minskade hyresintäkter och försämrad uthyrningsgrad eftersträvar Balder långsiktiga relationer

med bolagets befintliga kunder. Balders fördelning mellan kommersiella fastigheter och bostadsfastigheter samt den geografiska spridningen i beståndet medför att risken avseende hyresintäkterna är låg.

Vid årsskiftet hade Balder en ekonomisk uthyrningsgrad om 94 procent (94). Balders tio största kontrakt svarar för 8,7 procent (7,4) av de totala hyresintäkterna och deras genomsnittliga kontraktstid uppgår till 10,5 år (11,0). Det finns inget enskilt kontrakt som står för mer än 1,6 procent (1,9) av Balders totala hyresintäkter och ingen enskild kund står för mer än 2,6 procent (3,3) av de totala hyresintäkterna. Genomsnittlig kontraktstid i den totala kommersiella portföljen uppgick till 4,4 år (4,3).

En förändring på +/- 1 procent på hyresintäkterna påverkar resultat före skatt med +/- 18 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 6,6 år (5,5).

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 46 Mkr. Av Balders totala lånestock vid årsskiftet har 60 procent (72) en räntebindning som överstiger ett år. Årets förvärv i Danmark betyder att en begränsad valutaposition har uppstått. För mer information se not 20, Finansiella risker och finanspolicier.

Fastighetskostnader

I fastighetskostnader ingår direkta kostnader såsom kostnader för drift, media, underhåll, tomträttsavgäld och fastighets-skatt. 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 +/- 1 114 Mkr vid en värdeförändring av förvaltningsfastigheterna med +/- 5 procent. Soliditeten skulle vid en positiv värdeförändring uppgå till 36,7 procent och vid en negativ värdeförändring uppgå till 32,6 procent.

Känslighetsanalys

Faktor	Förändring	Resultateffekt före skatt, Mkr
Hyresintäkter	+/- 1 procent	+/- 18
Ekonomisk uthyrningsgrad	+/- 1 procentenhet	+/- 19
Räntenivå för räntebärande skulder	+ 1 procentenhet	- 46
Fastighetskostnader	+/- 1 procent	-/+ 5
Värdeförändringar förvaltningsfastigheter	+/- 5 procent	+/- 1 114

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 knappt hälften av den egna elförbrukningen. Se även sidan 16–17, Miljö.

Aktien och ägarna

Under året har två nyemissioner genomförts. I januari har en riktad nyemission om 1 000 000 preferensaktier ägt rum, till en kurs om 265 kr per aktie. Ytterligare 1 000 000 preferensaktier emitterades under oktober månad, till en kurs om 300 kr per aktie. Tillsammans har emissionerna tillfört bolaget 554 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, förvärvsfinansiering med egna aktier.

Vid årsskiftet uppgick aktiekapitalet till 168 396 852 kronor fördelat på 168 396 852 aktier. Varje aktie har ett kvotvärde om 1 krona, varav 11 229 432 av serie A, 151 167 420 av serie B samt 6 000 000 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, vilket betyder att totalt antal utestående aktier uppgår till 165 537 252.

Vid årsstämman 2012 beslutades att bemyndiga styrelsen att under tiden fram till nästa årsstämma kunna besluta om en nyemission av aktier i serie B och preferensaktier motsvarande högst tio procent av befintligt aktiekapital. Största ägare är Erik Selin Fastigheter AB med 52 procent av rösterna och Arvid Svensson Invest AB med 16 procent av rösterna. Inga begränsningar finns i bolagsordningen avseende överlåtelse av aktier eller rösträtt på stämman.

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

Resultat

Årets förvaltningsresultat, dvs resultat exklusive värdeförändringar, derivat och skatt uppgick till 691 Mkr (516), vilket motsvarar 3,73 kr per stamaktie (3,00). Ökningen beror främst på fastighetsbeståndets förändring. I förvaltningsresultatet ingår intressebolag med 108 Mkr (62), vilket i resultaträkningen inkluderats i andel i resultat från intressebolag. Årets resultat efter skatt uppgick till 1 162 Mkr (812), motsvarande 6,69 kr per stamaktie (4,87).

Resultatet har påverkats av realiserade värdeförändringar avseende fastigheter med 3 Mkr (12), orealiserade värdeförändringar avseende fastigheter med 809 Mkr (978), orealiserade värdeförändringar avseende räntederivat med -71 Mkr (-520) samt resultat från andelar i intressebolag om 105 Mkr (133).

Koncernens hyresintäkter uppgick under året till 1 701 Mkr (1 466). Kontraktportföljen bedöms per 31 december ha ett hyresvärde på helårsbasis om 1 924 Mkr (1 638). Den genomsnittliga hyresnivån för hela fastighetsbeståndet uppgick till 1 247 kr/kvm (1 163). 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 124 Mkr (107) på årsbasis.

Fastighetskostnaderna uppgick till 537 Mkr (471) under året. Ökningen av fastighetskostnaderna beror på fastighetsbeståndets förändring. Driftsöverskottet har ökat med 17 procent till 1 164 Mkr (996), vilket innebär en överskottsgrad om 68 procent (68).

Finansnettot uppgick till -466 Mkr (-438) och orealiserade värdeförändringar på räntederivat uppgick till -71 Mkr (-520). Derivatens 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 räntederivatens uppgick vid årsskiftet till 868 Mkr (797). Årets negativa värdeförändring beror på att räntenivån har minskat 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 868 Mkr som i sin helhet kommer att återföras till eget kapital, justerat med uppskjuten skatt, i takt med att räntederivatens löper ut.

Finansnettot motsvarar en genomsnittlig ränta om 3,7 procent (4,2) 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. Per den 31 augusti värderade Balder hela fastighetsbeståndet externt. Den externa värderingen översteg Balders interna värdering med mindre än 1 procent.

Den 31 december uppgick förvaltningsfastigheternas redovisade värde, enligt den individuella interna värderingen, till 22 278 Mkr (17 556), vilket innebär en realiserad värdeförändring om 809 Mkr (978).

Skatt

Balder redovisar en aktuell skattekostnad om 10 Mkr (10) och en uppskjuten skattekostnad om 240 Mkr (215).

Aktuell skatt har beräknats utifrån gällande skattesats för 2012. 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 koncernbidragsförutsättningar inte föreligger uppkommer aktuell skatt. Årets aktuella skatt avser i huvudsak bolag i Danmark. Uppskjuten skatt har beräknats utifrån den nya skattesatsen om 22,0 procent som gäller från

och med 2013. Den nya skattesatsen har medfört en positiv engångseffekt om 87 Mkr som skatteintäkt.

Koncernens kvarstående skattemässiga underskott har beräknats till cirka 2 169 Mkr (2 250) och den temporära skillnaden mellan redovisade värden och dess skattemässiga värde avseende fastigheter och räntederivat uppgår till cirka 4 185 Mkr (–3 018). Beräkningen påverkas enbart av de temporära skillnader som uppstår efter förvärvet. Uppskjuten skatteskuld beräknas på nettot av dessa poster och uppgår till 443 Mkr (202).

För mer detaljerad information se not 11, Skatter.

Kassaflöde och finansiell ställning

Balders tillgångar den 31 december uppgick till 23 843 Mkr (18 978). Dessa har finansierats dels med eget kapital om 8 289 Mkr (6 679), dels med skulder om 15 554 Mkr (12 299), varav 13 789 Mkr (10 801) är räntebärande.

Kassaflödet från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital uppgick till 543 Mkr (426). Investeringsverksamheten har belastat kassaflödet med 3 888 Mkr (2 579). Periodens förvärv av fastigheter 3 756 Mkr (3 640), investeringar i befintliga fastigheter 273 Mkr (219) och investeringar i materiella anläggningstillgångar, finansiella placeringar, intressebolag med mera, innehav utan bestämmande inflytande uppgår till 102 Mkr (454) samt betald utdelning om 95 Mkr (40) har finansierats genom kassaflödet från den löpande verksamheten 438 Mkr (414), genom försäljningar av fastigheter 72 Mkr (1 683) och finansiella placeringar 154 Mkr (52), utdelning från intressebolag om 18 Mkr (–), en nyemission om 554 Mkr (1 251) samt en nettoupplåning om 3 031 Mkr (912).

Totalt uppgår periodens kassaflöde till 40 Mkr (–41). Koncernens likvida medel, finansiella placeringar och outnyttjad checkkredit uppgick den 31 december till 470 Mkr (298).

Eget kapital

Det egna kapitalet uppgick den 31 december till 8 289 Mkr (6 675), motsvarande 42,15 kr per stamaktie (35,57). Soliditeten uppgick till 34,8 procent (35,2).

Räntebärande skulder

Koncernens räntebärande skulder uppgick per 31 december till 13 789 Mkr (10 801). Andelen lån med ränteförfall under kommande tolv månadersperiod uppgick till 40 procent (28) och den genomsnittliga kreditbindningstiden uppgick till 6,6 år (5,5). Derivatavtal har tecknats för att begränsa påverkan av en högre marknadsränta.

Nämnda derivat redovisas löpande till verkligt värde i balansräkningen med värdeförändringar redovisade i resultaträkningens finansnetto utan tillämpning av säkringsredovisning. Orealiserade värdeförändringar under året uppgick till –71 Mkr (–520). Räntebärande skulder beskrivs närmare i not 20, Finansiella risker och finanspolicyer.

Likviditet

Koncernens finansiella placeringar, likvida medel och outnyttjad checkräkningskredit uppgick vid årsskiftet till 470 Mkr (298).

Investeringar

Fastighetsinvesteringarna uppgick under året till 4 029 Mkr (3 859) varav 3 756 Mkr (3 640) avser förvärv och 273 Mkr (219) avser investeringar i befintliga fastigheter. Av de totala investeringarna avser 1 413 Mkr (1 097) Stockholm, 452 Mkr (1 614) Göteborg/Väst, 2 115 Mkr (1 107) Öresund, 25 Mkr (25) Öst, och 23 Mkr (16) Norr.

Intressebolag

Balder har fastighetsförvaltande intressebolag och intressebolag som är projektutvecklare, som alla ägs till 50 procent. Dessutom äger Balder 38 procent av Collector. Till de fastighetsförvaltande intressebolagen hör Centur, Akroterion samt Tulia. Bovieran och Majornas Projektutveckling arbetar med projektutveckling. Under intressebolag på sidan 46 redovisas Balders andel av fastighetsförvaltande intressebolags balansräkningar och fastighetsbestånd, uppställda enligt IFRS redovisningsprinciper.

Intressebolagen äger totalt 43 fastigheter (41). Balders andel av fastighetsbeståndets uthyrningsbara yta uppgår till cirka 135 tkvm (125) med ett hyresvärde om 168 Mkr (157). Den ekonomiska uthyrningsgraden uppgick till 95 procent (97).

Moderbolaget

Moderbolagets verksamhet består i huvudsak av att utföra koncerngemensamma tjänster. Balder har centraliserat koncernens kreditförsörjning, riskhantering och cash management genom att moderbolaget innehar funktionen som internbank. Omsättningen i moderbolaget uppgick för året till 96 Mkr (82), varav koncerninterna tjänster utgjorde 81 Mkr (69) och resterande del huvudsakligen avser förvaltningsuppdrag för intressebolag.

Årets resultat efter skatt uppgick till 387 Mkr (–167). Resultatet har påverkats av orealiserade värdeförändringar avseende räntederivat med –97 Mkr (–474).

Moderbolagets finansiella placeringar och likvida medel, inklusive outnyttjad checkkredit, uppgick den 31 december till 378 Mkr (292). Fordringar på koncernbolag uppgick per bokslutsdagen till 10 571 Mkr (8 507). Investeringarna i materiella anläggningstillgångar och finansiella placeringar under året uppgick till 1 Mkr (2) respektive 60 Mkr (12).

Förändringen av långfristiga skulder beror främst på förvärv under året.

Redogörelse för styrelsearbetet under året

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 10 styrelsemöten varav ett konstituerande. Arbetet följer en av styrelsen fastställd arbetsordning. Arbetsordningen reglerar styrelsens arbetsformer och arbetsfördelning mellan styrelse och VD

samt formerna för den löpande ekonomiska rapporteringen. Under året har behandlats strategiska och andra för bolagets utveckling väsentliga frågor, förutom löpande ekonomisk rapportering och beslutsfrågor. Bolagets revisorer deltar vid minst ett styrelsemöte och redogör för sin förvaltnings- och räkenskapsrevision.

Bolagsstyrning

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

Ersättning till VD och andra ledande befattningshavare

Vid föregående årsstämma beslutades om riktlinjer för ersättning till ledande befattningshavare. Riktlinjerna innebär i huvudsak att det för bolagsledningen skall tillämpas marknadsmässiga löner och andra anställningsvillkor. Ersättning skall utgå i form av fast lön. Uppsägningslön och avgångsvederlag skall sammantaget inte överstiga motsvarande 18 månadslöner. Med bolagsledning avses verkställande direktören och övriga medlemmar i koncernledningen.

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

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Efter årets utgång har inga väsentliga händelser inträffat.

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	2 472 733 096
Balanserat resultat	1 709 327 084
Årets resultat	387 477 437
Summa ¹⁾	4 569 537 617

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

Styrelsen föreslår att beloppet disponeras enligt följande:

Utdelning 20,00 kr per preferensaktie	120 000 000
I ny räkning balanseras	4 449 537 617
	4 569 537 617
Varav överkursfond	2 472 733 096

Styrelsens yttrande avseende föreslagen vinstutdelning

Koncernens egna kapital har beräknats i enlighet med de av EU antagna IFRS-standarderna och tolkningarna av dessa (IFRIC) samt i enlighet med svensk lag genom tillämpning av Rådet för finansiell rapporterings rekommendation RFR 1 (Kompletterande redovisningsregler för koncernen). Moderbolagets egna kapital har beräknats i enlighet med svensk lag och med tillämpning av Rådet för finansiell rapporterings rekommendation RFR 2 (Redovisning för juridiska personer).

Styrelsen finner att full täckning finns för bolagets bundna egna kapital efter föreslagen vinstutdelning.

Styrelsen finner även att föreslagen vinstutdelning är försvarlig med hänsyn till de bedömningskriterier som anges i 17 kap. 3 § andra och tredje styckena i Aktiebolagslagen (verksamhetens art, omfattning och risker samt konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt).

Styrelsen bedömer att bolagets och koncernens egna kapital efter den föreslagna vinstutdelningen kommer att vara tillräckligt stort i relation till verksamhetens art, omfattning och risker. Styrelsens bedömning av moderbolaget och koncernens ekonomiska ställning innebär att utdelningen är försvarlig i förhållande till de krav som verksamhetens art, omfattning och risker ställer på storleken av moderbolagets och koncernens egna kapital samt moderbolagets och koncernens konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt. Föreslagen utdelning på preferensaktier utgör 2,5 procent (2,1) av bolagets egna kapital och 1,4 procent (1,2) av koncernens egna kapital.

Balders uttalade mål för koncernens kapitalstruktur att soliditeten över tid skall vara lägst 30 procent och räntetäckningsgraden lägst 1,5 gånger, uppfylls även efter den föreslagna utdelningen. Mot denna bakgrund anser styrelsen att bolaget och koncernen har goda förutsättningar att tillvarata framtida affärsmöjligheter och även klara eventuella förluster. Planerade investeringar har beaktats vid bestämmande av den föreslagna vinstutdelningen.

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

Styrelsen har övervägt alla övriga kända förhållanden som kan ha betydelse för bolagets och koncernens ekonomiska ställning och som inte beaktats inom ramen för det ovan anförda. Därvid har ingen omständighet framkommit som gör att den föreslagna utdelningen inte framstår som försvarlig.

Göteborg den 11 april 2013

Styrelsen

Finansiella rapporter

Koncernens rapport över totalresultat

Mkr	Not	2012	2011
Hyresintäkter	2, 3	1 701	1 466
Fastighetskostnader	3, 6, 7, 8	-537	-471
Driftsöverskott		1 164	996
Värdeförändringar förvaltningsfastigheter, realiserade	13	3	12
Värdeförändringar förvaltningsfastigheter, orealiserade	13	809	978
Värdeförändringar finansiella placeringar		-	-7
Förvaltnings- och administrationskostnader		-115	-103
Övriga rörelseintäkter	2	14	70
Övriga rörelsekostnader	2	-30	-83
Andel i resultat från intressebolag	15	105	133
Rörelseresultat	3, 4, 5, 6, 7	1 950	1 995
Finansiella poster			
Finansiella intäkter	9	45	47
Finansiella kostnader	10	-511	-486
Värdeförändringar derivat, orealiserade	20	-71	-520
Finansnetto		-538	-958
Resultat före skatt		1 412	1 037
Aktuell skatt	11	-10	-10
Uppskjuten skatt	11	-240	-215
Årets resultat		1 162	812
Övrigt totalresultat			
Omräkningsdifferens		-7	-2
Årets totalresultat		1 155	810
Årets resultat hänförligt till			
Moderbolagets aktieägare		1 162	812
Årets totalresultat hänförligt till			
Moderbolagets aktieägare		1 155	810
Förvaltningsresultat före skatt		691	516
Förvaltningsresultat före skatt per stamaktie, kr		3,73	3,00
Resultat efter skatt per stamaktie, kr ¹⁾	12	6,69	4,87

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

Koncernens rapport över finansiell ställning

Mkr	Not	31 dec 2012	31 dec 2011
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	13	22 278	17 556
Övriga materiella anläggningstillgångar	14	152	148
Andelar i intressebolag	15	760	654
Fordringar på intressebolag	17	468	365
Summa anläggningstillgångar		23 658	18 723
Omsättningstillgångar			
Kundfordringar	16	26	21
Övriga fordringar	17	18	43
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	18	25	27
Finansiella placeringar	21	69	157
Likvida medel	25	47	8
Summa omsättningstillgångar		186	255
SUMMA TILLGÅNGAR		23 843	18 978
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare			
Aktiekapital	19	168	166
Övrigt tillskjutet kapital		3 046	2 494
Balanserade vinstmedel inklusive årets resultat		5 075	4 015
Summa eget kapital		8 289	6 675
Innehav utan bestämmande inflytande		—	4
Totalt eget kapital		8 289	6 679
Skulder			
Långfristiga skulder			
Uppskjuten skatteskuld	11	443	202
Långfristiga räntebärande skulder	20	13 495	10 464
Checkräkningskredit	20, 22	122	217
Derivat	20	868	797
Långfristiga icke räntebärande skulder		—	29
Summa långfristiga skulder		14 929	11 709
Kortfristiga skulder			
Kortfristiga räntebärande skulder	20	172	120
Leverantörsskulder		76	67
Övriga skulder		82	115
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	23	295	288
Summa kortfristiga skulder		625	590
Summa skulder		15 554	12 299
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		23 843	18 978
Ställda säkerheter och eventalförpliktelser			
Ställda säkerheter	24	15 611	12 365
Eventalförpliktelser	24	685	686

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 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
Ingående eget kapital 2012-01-01	166	2 494	-6	4 021	6 675	4	6 679
Årets resultat				1 162	1 162		1 162
Övrigt totalresultat			-7		-7		-7
Summa totalresultat	—	—	-7	1 162	1 155	—	1 155
Förvärv av innehav utan bestämmande inflytande					—	-4	-4
Nyemission ¹⁾	2	552			554		554
Utbetald utdelning preferensaktier				-95	-95		-95
Summa transaktioner med bolagets ägare	2	552	—	-95	459	-4	455
Utgående eget kapital 2012-12-31	168	3 046	-13	5 088	8 289	—	8 289

1) Emissionskostnader ingår med 11 Mkr (33).

Koncernens rapport över kassaflöden

Mkr	Not 25	2012	2011
Den löpande verksamheten			
Driftsöverskott		1 164	996
Övriga rörelseintäkter och kostnader		-16	-13
Förvaltnings- och administrationskostnader		-115	-103
Återläggning av avskrivningar		16	15
Justeringspost		0	-2
Erhållen ränta		16	29
Betald ränta		-511	-486
Betald skatt		-10	-10
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		543	426
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital			
Förändring rörelsefordringar		-59	-65
Förändring rörelseskulder		-47	52
Kassaflöde från den löpande verksamheten		438	414
Investeringsverksamheten			
Förvärv av fastigheter		-3 756	-3 640
Förvärv av materiella anläggningstillgångar		-19	-122
Förvärv av finansiella placeringar		-60	-12
Förvärv från innehav utan bestämmande inflytande		-4	-
Investering i befintliga fastigheter		-273	-219
Försäljning av fastigheter		72	1 683
Försäljning av finansiella placeringar		154	52
Förvärv av intressebolag		-19	-320
Utbetald utdelning från intressebolag		18	-
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-3 888	-2 579
Finansieringsverksamheten			
Nyemission		554	1 251
Utbetald utdelning preferensaktie		-95	-40
Upptagna lån		4 307	4 189
Amortering/Lösen av lån		-1 181	-3 399
Förändring checkräkningskredit		-95	122
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		3 490	2 123
Årets kassaflöde		40	-41
Likvida medel vid årets början		8	48
Likvida medel vid årets slut		47	8
Outnyttjad checkräkningskredit	22	354	133
Finansiella placeringar	21	69	157

Resultaträkning för moderbolaget

Mkr	Not	2012	2011
Nettoomsättning	2	96	82
Administrationskostnader		-115	-98
Värdoförändringar finansiella placeringar		—	-7
Rörelseresultat	4, 5	-19	-22
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	9	914	547
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-351	-335
Värdoförändringar derivat, realiserade	20	-97	-474
Resultat före skatt		447	-285
Uppskjuten skatt	11	-60	118
Årets resultat		387	-167

Balansräkning för moderbolaget

Mkr	Not	31 dec 2012	31 dec 2011
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar	14	27	29
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernbolag	26	1 827	1 796
Andelar i intressebolag	15	421	402
Uppskjutna skattefordringar	11	198	258
Fordringar på intressebolag	17	468	365
Fordringar på koncernbolag	27	10 571	8 507
Summa finansiella anläggningstillgångar		13 484	11 327
Summa anläggningstillgångar		13 510	11 356
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar	17	12	37
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	18	12	10
Finansiella placeringar	21	69	157
Summa kortfristiga fordringar		93	204
Likvida medel	25	5	2
Summa omsättningstillgångar		98	206
SUMMA TILLGÅNGAR		13 608	11 562
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Aktiekapital	19	168	166
Fritt eget kapital			
Överkursfond		2 473	1 920
Balanserat resultat		1 710	1 972
Årets resultat		387	-167
Summa eget kapital		4 738	3 891
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	20	5 020	4 438
Checkräkningskredit	20, 22	122	167
Derivat	20	698	601
Långfristiga icke räntebärande skulder	20	—	26
Skulder till koncernbolag	27	2 927	2 310
Summa långfristiga skulder		8 767	7 542
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	20	58	49
Leverantörsskulder		5	5
Övriga skulder		7	44
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	23	34	30
Summa kortfristiga skulder		103	129
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		13 608	11 562
Ställda säkerheter och eventalförpliktelser			
Ställda säkerheter	24	4 741	4 183
Eventalförpliktelser	24	8 900	4 375

Sammandrag avseende förändringar i moderbolagets eget kapital

Mkr	Antal aktier	Bundet eget kapital		Fritt eget kapital		Totalt eget kapital
		Aktiekapital	Överkursfond	Balanserat resultat	Årets resultat	
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
Ingående eget kapital 2012-01-01	166 396 852	166	1 920	1 972	-167	3 891
Årets resultat					387	387
Årets totalresultat					387	387
Vinstdisposition				-167	167	0
Nyemission ¹⁾	2 000 000	2	552			554
Utbetald utdelning preferensaktier				-95		-95
Summa transaktioner med bolagets ägare	2 000 000	2	552	-262	167	459
Utgående eget kapital 2012-12-31	168 396 852	168	2 473	1 710	387	4 738

1) Emissionskostnader ingår med 11 Mkr (33).

Kassaflödesanalys för moderbolaget

Mkr	Not 25	2012	2011
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		-19	-22
Återläggning av avskrivningar		4	4
Värdeförändringar finansiella placeringar		—	7
Erhållen ränta		28	33
Betald ränta		-180	-205
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		-166	-183
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital			
Förändring rörelsefordringar		-1	-10
Förändring rörelseskulder		-54	-53
Kassaflöde från den löpande verksamheten		-221	-246
Investeringsverksamheten			
Förvärv av materiella anläggningstillgångar		-1	-2
Förvärv av aktier i dotterbolag		-3	-2
Förvärv finansiella placeringar		-60	-12
Förändring utlåning koncernbolag		-796	-2 160
Förändring utlåning intressebolag		-57	-18
Försäljning finansiella placeringar		154	52
Förvärv av intressebolag		-19	-295
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-781	-2 438
Finansieringsverksamheten			
Nyemission		554	1 251
Utbetald utdelning preferensaktier		-95	-40
Upptagna lån		811	3 006
Amortering/Lösen av lån		-221	-1 610
Förändring checkräkningskredit		-45	72
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		1 005	2 680
Årets kassaflöde		3	-4
Likvida medel vid årets början		2	6
Likvida medel vid årets slut		5	2
Outnyttjad checkräkningskredit	22	304	133
Finansiella placeringar	21	69	157

Noter till de finansiella rapporterna

Not 1 · Tillämpade redovisningsprinciper

Allmän information

De finansiella rapporterna för Fastighets AB Balder, per den 31 december 2012, har godkänts av styrelsen och verkställande direktören den 11 april 2013 och kommer att föreläggas årsstämman den 7 maj 2013 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 föränleds 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 31, Viktiga uppskattningar och bedömningar.

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

Segmentsrapportering

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

Göteborg/Väst, Öresund, Öst och Norr, vilket harmonierar med koncernens interna rapporteringssystem. Se vidare not 3, Segmentsrapportering.

Klassificering med mera

Anläggningsstillgångar och långfristiga skulder består i allt väsentligt av belopp som förväntas återvinnas eller betalas efter mer än tolv månader räknat från balansdagen. 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. I moderbolaget redovisas fordringar och skulder på/till koncernbolag som långfristig, 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 förvärv 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 andelen av det redovisade värdet på dotterföretagets nettotillgångar i eget kapital. Vinster och förluster på avyttringar till innehavare utan bestämmande inflytande redovisas också i eget kapital.

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.

Utländsk valuta

Utländska verksamheters finansiella rapporter

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

Transaktioner i utländsk valuta

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

Hyresintäkter

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

Övriga intäkter

Övriga intäkter redovisas linjärt i koncernens 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.

forts. not 1*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.

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 värkontrakten. 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 om 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 väsent-

ligt 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 tillskaps läggs utgiften till anskaffningsvärdet. Reparationer kostnadsförs löpande.

Avskrivningsprinciper

Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade nyttjandeperiod.

Nyttjandeperiod*Materiella anläggningstillgångar*

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 genomförs 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 intäktsredovisning 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 värde metoden och omklassificeras inte till materiell anläggningstillgång under ombyggnadstiden.

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

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.

Återköp av egna aktier

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

Kassaflödesanalys

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

Ersättningar till anställda

Kortfristiga ersättningar

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

Pensioner

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

Avgiftsbestämda planer

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

Förmånsbestämda planer

Avseende förmånsbestämda planer redovisas nettot av beräknat nuvärde av förpliktelserna och verkligt värde på förvaltningstillgångarna 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 sig på hur redovisade värden på tillgångar eller skulder förväntas bli realiserade eller reglerade. Uppskjuten skatt beräknas med tillämpning av de skattesatser och skatteregler som är beslutade eller i praktiken beslutade per balansdagen. Uppskjutna skattefordring och skatteskulder nettoredo visas 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.

Nya och ändrade standarder som tillämpas av koncernen

Inga av de IFRS eller IFRIC-tolkningar som för första gången är obligatoriska för det räkenskapsår som började 1 januari 2012 har haft någon väsentlig inverkan på koncernen.

Nya standarder, ändringar och tolkningar av befintliga standarder som inte har tillämpats i förtid av koncernen

Ett antal nya standarder och ändringar av tolkningar och befintliga standarder träder ikraft för räkenskapsår som börjar efter 1 januari 2012 och har inte tillämpats vid upprättandet av koncernens finansiella rapporter. Inga av dessa förväntas ha någon väsentlig inverkan på koncernens finansiella rapporter med undantag av de som följer nedan.

IAS 1 Utformning av finansiella rapporter ändring rörande övrigt totalresultat. Den mest väsentliga förändringen i den ändrade IAS 1 är kravet att de poster som redovisas i "övrigt totalresultat" ska presenteras för-

forts. not 1

delat på två grupper. Fördelningen baseras på om posterna kan komma att omklassificeras till resultaträkningen (omklassificeringsjusteringar) eller ej. Ändringen behandlar inte frågan om vilka poster som ska ingå i "övrigt totalresultat". Koncernen har för avsikt att tillämpa ändringarna för det räkenskapsår som börjar 1 januari 2013 och kommer att innebära att det införs en delrubrik i rapporten över övrigt totalresultat.

IFRS 10 Koncernredovisning syftar till att fastställa principer för uppställning och presentation av koncernredovisningen då ett företag kontrollerar ett eller flera andra företag. Standarden definierar begreppet kontroll och fastställer kontroll som grund för konsolidering. Standarden ger vägledning för att fastställa om ett företag kontrollerar ett annat och därmed ska konsolidera in detta företag i koncernredovisningen. Standarden anger också hur koncernredovisningen ska upprättas. Koncernen har för avsikt att tillämpa ändringarna för räkenskapsåret som börjar 1 januari 2014 och har ännu inte utvärderat effekterna.

IFRS 11 Samarbetsarrangemang ger en mer realistisk bild av "samarbetsarrangemang" genom att fokusera på rättigheter och skyldigheter snarare än på den juridiska formen av ett arrangemang. Det finns två typer av "samarbetsarrangemang": "gemensam verksamhet" och "joint ventures". En "gemensam verksamhet" uppkommer då utövare av gemensam verksamhet har direkt rätt till tillgångarna och åtagande för skulderna i ett arrangemang. I ett sådant arrangemang ska tillgångar, skulder, intäkter och kostnader redovisas utifrån innehavarens andel av dessa. Ett "joint venture" uppkommer då samägare har rätt till nettotillgångarna i ett arrangemang. I ett sådant arrangemang ska innehavaren redovisa sin andel enligt kapitalandelsmetoden. Klyvningsmetoden är inte längre tillåten. Koncernen har för avsikt att tillämpa ändringarna för räkenskapsåret som börjar 1 januari 2014 och har ännu inte utvärderat effekterna.

IFRS 12, Upplýsingar om andelar i andra företag omfattar upplýsningskrav för dotterföretag, "samarbetsarrangemang", intresseföretag och ej konsoliderade strukturerade företag. Koncernen har för avsikt att tillämpa ändringarna senast det räkenskapsår som börjar 1 januari 2014 och har ännu inte utvärderat effekterna.

IAS 28 (omarbetad 2011), Innehav i intresseföretag och joint ventures innehåller krav på att redovisa "joint ventures" och intressebolag enligt kapitalandelsmetoden i enlighet med IFRS 11. Klyvningsmetoden är inte längre tillåten. Koncernen har för avsikt att tillämpa ändringarna senast det räkenskapsår som börjar 1 januari 2014 och har ännu inte utvärderat effekterna.

IFRS 13 Värdering till verkligt värde syftar till att värderingar till verkligt värde ska bli mer konsekventa och mindre komplexa genom att standarden tillhandahåller en exakt definition och en gemensam källa i IFRS till verkligt värdevärderingar och tillhörande upplýsingar. Standarden ger vägledning till verkligt värdevärderingar för alla slag av tillgångar och skulder, finansiella som icke-finansiella. Kraven utökar inte tillämpningsområdet för när verkligt värde ska tillämpas men tillhandahåller vägledning kring hur det ska tillämpas där andra IFRS redan kräver eller tillåter värdering till verkligt värde. Koncernen kommer att tillämpa standarden för räkenskapsåret som börjar 1 januari 2013 och det kommer att innebära vissa utökade upplýsningskrav.

IFRS 9 Financial instruments är den första utgivna standarden i det större projektet att ersätta IAS 39. IFRS 9 bibehåller men förenklar modellen med flera värderingsgrunder baserat på två primära värderingskategorier: upplupet anskaffningsvärde och verkligt värde. Klassificering sker utifrån företagets affärsmodell samt karaktäristiska egenskaper i de avtalsenliga kassaflödena.

Vägledningen i IAS 39 avseende nedskrivningstest på finansiella tillgångar och säkringsredovisning fortsätter att gälla. Koncernen har för avsikt att tillämpa ändringarna senast det räkenskapsår som börjar 1 januari 2015 och har ännu inte utvärderat effekterna.

Moderbolagets redovisningsprinciper

Moderbolaget har upprättat sin årsredovisning enligt årsredovisningslagen (1995:1554) och Rådet för finansiell rapportering 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 sam-

bandet mellan redovisning och beskattning. Rekommendationen anger vilka undantag och tillägg som gäller i förhållande till IFRS. Finansiella instrument värderas enligt IAS 39, till 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 lättad 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 tryggandelagens 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	
	2012	2011	2012	2011
Hyresintäkter	1 701	1 466	—	—
Tjänsteuppdrag	—	—	96	82
Summa	1 701	1 466	96	82

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 regioner, vilket harmonierar med koncernens interna rapporteringssystem.

I driftsöverskott och tillgångar har inkluderats direkt hänförliga poster samt poster som kan fördelas på regionerna på ett rimligt och

tillförlitligt sätt. Gemensamma fastighetsadministrationskostnader fördelas enligt självkostnadsprincipen.

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

Regioner	Stockholm		Göteborg/ Väst		Öresund		Öst		Norr		Koncernen	
	2012	2011	2012	2011	2012	2011	2012	2011	2012	2011	2012	2011
Mkr												
Hyresintäkter	493	460	568	504	341	210	164	161	135	131	1 701	1 466
Fastighetskostnader	-149	-135	-176	-156	-98	-70	-63	-59	-52	-51	-537	-471
Driftsöverskott	344	325	391	348	243	141	101	102	84	80	1 164	996
Värdeförändringar förvaltningsfastigheter	285	317	198	428	74	71	80	102	175	72	812	990
Resultat inkl värdeförändringar	629	642	590	776	317	212	181	204	259	152	1 976	1 985
<i>Ofördelade poster:</i>												
Förvaltnings- och administrationskostnader											-115	-103
Övriga rörelseintäkter											14	70
Övriga rörelsekostnader											-30	-83
Värdeförändringar finansiella placeringar											—	-7
Andelar i resultat från intressebolag											105	133
Rörelseresultat											1 950	1 995
Räntenetto											-466	-438
Derivat											-71	-520
Aktuell skatt											-10	-10
Uppskjuten skatt											-240	-215
Årets resultat											1 162	812
Omräkningsdifferens											-7	-2
Årets totalresultat											1 155	810
Tillgångar												
Förvaltningsfastigheter	7 505	5 866	6 565	5 913	4 926	2 792	1 798	1 695	1 485	1 290	22 278	17 556
<i>Ofördelade poster:</i>												
Materiella anläggningstillgångar											152	148
Fordringar på intressebolag											468	365
Andelar i intressebolag											760	654
Omsättningstillgångar											184	255
Summa tillgångar											23 843	18 978
Eget kapital och skulder												
<i>Ofördelade poster:</i>												
Eget kapital											8 289	6 675
Innehav utan bestämmande inflytande											—	4
Uppskjuten skatteskuld											443	202
Räntebärande långfristiga skulder											13 617	10 681
Derivat											868	797
Räntebärande kortfristiga skulder											172	120
Ej räntebärande skulder											453	500
Summa eget kapital och skulder											23 843	18 978
<i>Investeringar i:</i>												
Förvaltningsfastigheter	1 413	655	452	1 002	2 115	592	25	25	23	16	4 029	2 291

Koncernen har sitt säte i Sverige. Intäkterna från externa kunder i Sverige uppgår till 1 622 Mkr (1 457) och summa intäkter från externa kunder i andra länder uppgår till 79 Mkr (9). Summa anläggningstillgångar, andra än finansiella instrument och uppskjutna skattefordringar som är lokaliserade i Sverige uppgår till 20 863 Mkr (17 581) och summan av sådana anläggningstillgångar lokaliserade i andra länder uppgår till 1 567 Mkr (123).

Not 4 · Anställda och personalkostnader

Koncernen hade per årsskiftet 215 anställda (208), varav 67 kvinnor (75). I moderbolaget var antalet anställda per årsskiftet 110 (106), varav 41 kvinnor (43).

Under 2012 hade Fastighets AB Balder 5 styrelseledamöter (5) inklusive ordförande, varav 1 kvinna (1). Koncernen tillika moderbolaget hade 6 ledande befattningshavare (6) inklusive VD, varav 1 kvinna (1).

Antal anställda	Koncernen		Moderbolaget	
	2012	2011	2012	2011
Medelantalet anställda (samtliga i Sverige)	229	226	118	111
varav kvinnor	77	89	45	44
Löner, arvoden och förmåner	Koncernen		Moderbolaget	
Mkr	2012	2011	2012	2011
Styrelseordförande	0,2	0,1	0,2	0,1
Övriga styrelseledamöter	0,3	0,3	0,3	0,3
Verkställande direktör				
Grundlön	0,9	0,9	0,9	0,9
Förmåner	—	—	—	—
Övriga ledande befattningshavare				
Grundlön	5,3	5,0	5,3	5,0
Förmåner	0,3	0,3	0,3	0,3
Övriga anställda				
Grundlön	72,3	64,2	39,6	33,0
Förmåner	0,8	0,8	0,6	0,6
Summa	80,0	71,6	47,1	40,2
Lagstadgade sociala kostnader inklusive löneskatt	Koncernen		Moderbolaget	
Mkr	2012	2011	2012	2011
Styrelsen	0,1	0,1	0,1	0,1
Verkställande direktör	0,4	0,4	0,4	0,4
Övriga ledande befattningshavare	1,8	1,7	1,8	1,7
Övriga anställda	22,8	19,3	12,8	10,4
Summa	25,1	21,5	15,1	12,6
Avtalsenliga pensionskostnader	Koncernen		Moderbolaget	
Mkr	2012	2011	2012	2011
Verkställande direktör	0,3	0,4	0,3	0,4
Övriga ledande befattningshavare	0,7	0,7	0,7	0,7
Övriga anställda	3,6	2,7	2,2	1,6
Summa	4,6	3,8	3,2	2,7
Totalt	109,7	96,9	65,4	55,5

Ledande befattningshavares ersättningar och övriga förmåner under året

Mkr	2012-01-01–2012-12-31				2011-01-01–2011-12-31			
	Grundlön styrelsearvode	Förmåner	Pensionskostnad	Summa	Grundlön styrelsearvode	Förmåner	Pensionskostnad	Summa
Styrelsens ordförande Christina Rogestam	0,2	—	—	0,2	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	—	0,3	1,2	0,9	—	0,4	1,3
Ledningsgruppen (5 personer)	5,3	0,3	0,7	6,3	5,0	0,3	0,7	6,0
Summa	6,7	0,3	1,0	8,0	6,3	0,3	1,1	7,7

Ingen rörlig ersättning utgår för någon av bolagets ledande befattningshavare.

Ett förmånsbestämt pensionsavtal är tecknat med VD som innebär att ett belopp om 0,3 Mkr (0,3) årligen kommer att utbetalas till VD från 55 till 65 års ålder. Framtida utbetalningar begränsas enligt avtal av stiftelsens tillgångar. Betalningarna är inte beroende av framtida tjänstgöring. Nuvärdet av utfästelsen uppgick till 1,9 Mkr (1,7). Utfästelsen har tryggats genom en avsättning till pensionsstiftelse, vars förvaltningstillgångar uppgick till 1,9 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 uppsägningsperiod om sex månader. Vid uppsägning från bolagets sida utgår 12 månaders avgångsvederlag (ej pensions- eller semesterlönegrundande). För övriga i ledningsgruppen gäller en ömsesidig uppsägningsperiod om sex månader. Inget avgångsvederlag utgår.

Styrelsen har rätt av frånga av årsstämman beslutade riktlinjer för ersättning till ledande befattningshavare, om det finns särskilda skäl.

Total sjukfrånvaro

%	Koncernen		Moderbolaget	
	2012	2011	2012	2011
Total sjukfrånvaro som en andel av ordinarie arbetstid	3,5	2,0	2,5	1,9
varav sammanlagd sjukfrånvaro över 60 kalenderdagar av total sjukfrånvaro	42,9	10,6	24,6	12,6
Fördelad efter kön, %	2012	2011	2012	2011
Män	2,5	2,0	1,8	2,1
Kvinnor	5,7	2,1	3,6	1,6
Fördelad efter ålderskategori, %	2012	2011	2012	2011
Anställda 29 år eller yngre	1,7	1,6	1,9	1,3
Anställda 30–49 år	2,6	1,7	2,0	1,5
Anställda 50 år eller äldre	6,1	2,8	3,6	3,5

Not 5 · Arvode och kostnadsersättning till revisorer

Mkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2012	2011	2012	2011
PwC				
Revisionsuppdraget i Sverige	1,5	1,4	1,4	1,4
Revisionsuppdraget i Danmark	0,3	—	—	—
Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdraget	0,2	0,1	0,2	0,1
Skatterådgivning	0,1	0,1	0,1	0,1
Övriga tjänster	0,3	0,1	0,3	0,1
Summa	2,4	1,7	2,0	1,7

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

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

Not 6 · Rörelsens kostnader fördelade på funktioner och kostnadslag

Koncernen, Mkr	2012	2011
Fastighetskostnader	537	471
Förvaltnings- och administrationskostnader	115	103
Summa	653	574
Koncernen, Mkr	2012	2011
Personalkostnader	110	97
Avskrivningar	16	14
Mediakostnader	233	206
Fastighetsskatt	78	61
Tomträttsavgäld	11	11
Underhåll och övriga kostnader ¹⁾	206	185
Summa	653	574

1) Avser driftskostnader och administration exklusive personalkostnader.

Not 7 · Specifikation av fastighetskostnader

Koncernen, Mkr	2012	2011
Drifts- och underhållskostnader	216	184
Mediakostnader ¹⁾	233	215
Tomträttsavgäld	11	11
Fastighetsskatt	78	61
Summa	537	471

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 marknadshyror. Samtliga avtal förfaller till omförhandling om mer än 5 år och uppgår totalt till 271 Mkr (268). I bokslutet 2012 redovisas en kostnad i koncernen på 11 Mkr (11) 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	2012	2011
Bostäder, parkering m m (inom ett år)	805	683
Kommersiella lokaler		
Inom ett år	94	78
1–5 år	2 217	1 819
>5 år	2 666	1 995
Summa	5 782	4 575

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 4,4 år (4,3).

Not 9 · Finansiella intäkter

Mkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2012	2011	2012	2011
Ränteintäkter	33	31	32	29
Ränteintäkter, dotterbolag	—	—	518	364
Koncernbidrag	—	—	5	6
Övriga finansiella intäkter	12	16	359	148
Summa	45	47	914	547

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	
	2012	2011	2012	2011
Räntekostnader	505	477	177	201
Räntekostnader, dotterbolag	—	—	171	122
Övriga finansiella kostnader	6	8	4	13
Summa	511	486	351	335

Räntekostnader och övriga finansiella kostnader är hänförliga till räntebärande skulder.

Not 11 · Skatter

Redovisad i resultaträkningen

Mkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2012	2011	2012	2011
Aktuell skattekostnad (-)/skatteintäkt (+)				
Aktuell skatt	-10	-10	—	—
Uppskjuten skattekostnad (-)/skatteintäkt (+)				
Uppskjuten skatt avseende temporära skillnader	-302	-231	12	118
Uppskjuten skatt vid förändring av underskottsavdrag	-22	10	-33	—
Opplöst uppskjuten skatt avseende temporära skillnader vid försäljning	5	5	—	—
Förändring av periodiseringsfonder	-8	—	—	—
Omvärdering uppskjuten skatt	87	—	-39	—
Summa uppskjuten skatt	-240	-215	-60	118
Totalt redovisad skatt	-250	-225	-60	118

Avstämning av effektiv skatt

Koncernen, Mkr	2012, %	2012	2011, %	2011
Resultat före skatt		1 412		1 037
Skatt enligt gällande skattesats för moderbolaget	26	-371	26	-273
Skillnad mellan skattemässigt och redovisat resultat vid försäljning av fastighet	0	5	-1	6
Skatt på andel i resultat från intressebolag	-2	28	-3	35
Skatt hänförlig till tidigare år	0	-1	0	-1
Ej skattepliktiga intäkter/ej avdragsgilla kostnader etc	0	3	-1	7
Omvärdering uppskjuten skatt	-6	87	—	—
Redovisad effektiv skatt	18	-250	22	-225

forts. not 11

Moderbolaget, Mkr	2012, %	2012	2011, %	2011
Resultat före skatt		447		-285
Skatt enligt gällande skattesats för moderbolaget	26	-118	26	75
Ej skattepliktiga intäkter/ej avdragsgilla kostnader	2	-10	2	4
Ej skattepliktig realisationsvinst, aktier	-3	14	1	3
Skattefri utdelning	-21	92	12	36
Omvärdering uppskjuten skatt	9	-39	—	—
Redovisad effektiv skatt	13	-60	41	118

Redovisad i balansräkningen

Uppskjuten skattefordran och skatteskuld

Koncernen 2012, Mkr	Uppskjuten skattefordran	Uppskjuten skatteskuld	Netto
Uppskjuten skattefordran och skatteskuld hänför sig till följande:			
Fastigheter	—	-1 102	-1 102
Derivat	191	—	191
Underskottsavdrag	477	—	477
Obeskattade reserver etc.	—	-9	-9
Kvittning	-668	668	—
Summa	—	-443	-443

Inga ej aktiverade underskottsavdrag föreligger.

Moderbolaget 2012, Mkr	Uppskjuten skattefordran	Uppskjuten skatteskuld	Netto
Uppskjuten skattefordran och skatteskuld hänför sig till följande:			
Derivat	154	—	154
Underskottsavdrag	43	—	43
Finansiella placeringar	1	—	1
Summa	198	—	198

Inga ej aktiverade underskottsavdrag föreligger.

Förändring av uppskjuten skatt i temporära skillnader och underskottsavdrag

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 etc.	-5	2	-1	-3
Summa	14	-216	-1	-202

Koncernen, Mkr	Balans per 2012-01-01	Redovisat i rapport över totalresultat	Förvärv och avyttring av bolag	Balans per 2012-12-31
Fastigheter	-1 021	-80	-1	-1 102
Derivat	230	-39	—	191
Aktivering av värdet av underskottsavdrag	592	-116	2	477
Obeskattade reserver etc.	-3	-6	0	-9
Summa	202	-242	1	-443

Moderbolaget, Mkr	Balans per 2011-01-01	Redovisat över resultat-räkningen	Förvärv och avyttring av bolag	Balans per 2011-12-31
Derivat	56	116	—	172
Aktivering av värdet av underskottsavdrag	85	—	—	85
Finansiella placeringar	-1	1	—	1
Summa	140	118	—	258

Moderbolaget, Mkr	Balans per 2012-01-01	Redovisat över resultat-räkningen	Förvärv och avyttring av bolag	Balans per 2012-12-31
Derivat	172	-19	—	154
Aktivering av värdet av underskottsavdrag	85	-41	—	43
Finansiella placeringar	1	0	—	1
Summa	258	-60	—	198

Not 12 · Resultat per stamaktie

Beräkningen av resultat per stamaktie har baserats på årets resultat hänförligt till moderbolagets stamaktieägare uppgående till 1 067 Mkr (772), efter att hänsyn har tagits till preferensaktieutdelning och ett vägt genomsnittligt antal stamaktier under året uppgående till 159 537 252 stycken (158 656 156).

Någon utspädning har ej skett under året eller föregående år.

Vägt genomsnitt antal utestående stamaktier

Moderbolaget, Tusental aktier	2012	2011
Totalt antal aktier 1 januari	159 537	149 487
Effekt av nyemitterade aktier	—	9 169
Vägt genomsnittligt antal utestående stamaktier under året	159 537	158 656

Not 13 · Förvaltningsfastigheter

Koncernen, Mkr	2012	2011
Ingående verkligt värde	17 556	14 389
Förvärv	3 756	3 640
Investeringar i befintliga fastigheter	273	219
Värdeförändringar	809	990
Försäljningar	-69	-1 683
Valutaförändring	-47	—
Utgående verkligt värde	22 278	17 556

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.

Den genomsnittliga direktavkastningen uppgick per bokslutsdagen till 5,9 procent (6,2). Vid en förändring av direktavkastningskravet med +/- 0,25 procentenheter påverkas koncernens fastighetsvärde med cirka 900 Mkr.

För att säkerställa den interna värderingen har Balder per 2012-08-31 låtit Savills Sweden AB värdera hela fastighetsbeståndet. Den externa värderingen översteg Balders interna värdering med mindre än 1 procent. Per 31 december, efter Balders värdering, uppgick det totala fastighetsvärdet till 22 278 Mkr (17 556).

För mer information se Förvaltningsberättelse och Känslighetsanalys på sid 50.

Kommande investeringar

Bolaget har tecknat avtal om förvärv av två fastigheter med tillträde då dessa är uppförda. Investeringsbeloppet uppgår till totalt 470 Mkr.

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	6,0
Göteborg/Väst	6,3–11,0	4,3–9,0	6,2
Öresund	5,5–10,0	3,5–8,0	5,6
Öst	6,8–10,0	4,8–10,0	6,0
Norr	7,0–12,0	5,0–10,0	5,7

Not 14 · Övriga materiella anläggningstillgångar

Inventarier Mkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2012	2011	2012	2011
Anskaffningsvärde				
Ingående balans	43	41	6	7
Årets anskaffningar	23	3	1	7
Utrangeringar	-25	-2	—	-8
Utgående balans	41	43	7	6
Avskrivningar				
Ingående balans	-34	-29	-3	-4
Förvärv	-3	—	—	-5
Utrangeringar	25	0	—	8
Årets avskrivningar	-7	-5	-2	-2
Utgående balans	-19	-34	-5	-3
Redovisat värde	21	9	2	3
Vindkraftverk				
Mkr				
Anskaffningsvärde				
Ingående balans	165	30	30	30
Förvärv	—	135	—	—
Utgående balans	165	165	30	30
Avskrivningar				
Ingående balans	-26	-2	-4	-2
Förvärv	—	-16	—	—
Årets avskrivningar	-9	-9	-2	-2
Utgående balans	-34	-26	-6	-4
Redovisat värde	131	139	24	26
Totalt redovisat värde	152	148	27	29

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	
	2012	2011	2012	2011
Ingående balans	654	202	402	107
Förvärv av intressebolag	19	325	19	301
Avyttring av intressebolag	—	-6	—	-6
Utdelning	-18	—	—	—
Andel i intressebolagens resultat efter skatt	105	133	—	—
Förändring av intressebolags eget kapital	-1	—	—	—
Utgående balans	760	654	421	402

forts. not 15

Ägarandel av intressebolagens rapport över totalresultat

Koncernen, Mkr	2012	2011
Hyresintäkter	159	123
Fastighetskostnader	-33	-25
Driftsöverskott	126	98
Värdoförändringar fastigheter, orealiserade	7	117
Förvaltnings- och administrationskostnader	-9	-9
Övriga rörelseintäkter ¹⁾	65	31
Rörelseresultat	190	238
Räntenetto	-74	-59
Värdoförändringar derivat, orealiserade	1	—
Resultat före skatt	116	179
Skatt	-11	-47
Årets resultat	105	133
Förvaltningsresultat före skatt	108	62

1) Avser Collector AB och Bovieran Holding AB.

Sammandrag av ägarandel av intressebolagens rapport över finansiell ställning

Koncernen, Mkr	2012	2011
Tillgångar	2 274	2 076
Eget kapital inklusive ägarlån	776	671
Skulder	1 498	1 405

Koncernens innehav av andelar i intressebolag 2012

Bolag	Organisationsnummer	Säte	Antal aktier	Andel, %	Kapitalandelens värde i koncernen, Mkr	Redovisat värde hos moderbolaget, Mkr
Collector AB	556560-0797	Göteborg	5 596 806	38	354	302
Tulia AB	556712-9811	Göteborg	50 000	50	140	—
Bovieran Holding AB	556813-3168	Göteborg	5 000	50	30	—
Fastighets AB Centur	556813-6369	Stockholm	500	50	62	4
Akroterion Fastighets AB	556714-5478	Stockholm	500	50	159	100
Mötesplatsen Intressenter AB	556859-0417	Alingsås	320	32	15	15
Bergsspiran AB	556736-4475	Göteborg	250	25	0	0
Majornas Projektutveckling AB	556813-6310	Göteborg	500	50	0	0
Summa					760	421

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

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.

2012 års resultat har belastats med 18,1 Mkr (9,0) avseende konstaterade och befarade kundförluster. Fordringarna är kortfristiga till sin natur varför redovisat värde motsvarar verkligt.

forts. not 16

Åldersfördelning kundfordringar

Koncernen, Mkr	2012	2011
–30 dagar	19	14
31–60 dagar	4	5
61–90 dagar	3	2
91 dagar–	41	37
Summa	67	58
Osäkra kundfordringar	–41	–37
Kundfordringar netto	26	21

Osäkra kundfordringar

Koncernen, Mkr	2012	2011
Ingående balans	–37	–29
Förvärvat ingående balans	–2	–
Årets konstaterade kundförluster	14	2
Årets osäkra kundfordringar	–16	–10
Utgående balans	–41	–37

Not 17 · Övriga fordringar

Mkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2012	2011	2012	2011
Fordringar på intressebolag	468	365	468	365
Övriga fordringar	18	43	12	37
Summa	485	407	479	401

Övriga fordringar är kortfristiga till sin natur varför redovisat värde motsvarar verkligt värde.

Not 18 · Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Mkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2012	2011	2012	2011
Försäkringar	4	2	–	–
Ränteutgifter	7	6	7	6
Hysesintäkter	4	6	1	1
Fastighetskostnader	6	9	–	–
Övriga finansiella intäkter	2	4	2	–
Övriga poster	1	–	2	2
Summa	25	27	12	10

Not 19 · Aktiekapital

Per den 31 december 2012 omfattade det registrerade aktiekapitalet 168 396 852 stamaktier, varav 11 229 432 av serie A, 151 167 420 av serie B samt 6 000 000 preferensaktier. Av B-aktien är 2 859 600 återköpta per 31 december 2012, vilket betyder att totalt antal utestående aktier uppgår till 165 537 252. 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 utestående aktier	Kvotvärde per aktie, kr	Förändring aktiekapital, kr	Totalt aktiekapital, kr
27	juni	2005	Starttidpunkt		75 386 104	75 386 104	1,00		75 386 104
18	augusti	2005	Apportemission	2 000 002	77 386 106	77 386 106	1,00	2 000 002	77 386 106
18	augusti	2005	Nedsättning av aktiekapitalet genom minskning av nominellt belopp	–	77 386 106	77 386 106	0,01	–76 612 245	773 861
18	augusti	2005	Apportemission	1 287 731 380	1 365 117 486	1 365 117 486	0,01	12 877 314	13 651 175
18	augusti	2005	Kvittningsemission	18 846 514	1 383 964 000	1 383 964 000	0,01	188 465	13 839 640
18	augusti	2005	Sammanläggning av nominellt belopp till 1 krona	–1 370 124 360	13 839 640	13 839 640	1,00		13 839 640
27	januari	2006	Apportemission	1 000 000	14 839 640	14 839 640	1,00	1 000 000	14 839 640
9	oktober	2006	Apportemission	1 380 000	16 219 640	16 219 640	1,00	1 380 000	16 219 640
		2008	Återköp egna aktier	–476 600	16 219 640	15 743 040			16 219 640
28	augusti	2009	Apportemission	9 171 502	25 391 142	24 914 542	1,00	9 171 502	25 391 142
4	juni	2010	Fondemission	76 173 426	101 564 568	99 658 168	1,00	–	101 564 568
1	februari	2011	Fondemission	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	163 537 252	1,00	4 000 000	166 396 852
31	januari	2012	Kvittningsemission preferensaktie	1 000 000	167 396 852	164 537 252	1,00	1 000 000	167 396 852
11	oktober	2012	Kvittningsemission preferensaktie	1 000 000	168 396 852	165 537 252	1,00	1 000 000	168 396 852
31	december	2012		–	168 396 852	165 537 252	1,00	–	168 396 852

Styrelsen föreslår årsstämman att ingen utdelning lämnas för verksamhetsåret 2012 för stamaktier (–) och för preferensaktier utdelas 20,00 kr per aktie (20,00). 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 tid överstiga 30 procent.
- Räntetäckningsgraden bör inte understiga 1,5 gånger.
- Säkerställa kort- och långfristig kapitalförsörjning.
- Uppnä en långsiktig stabil kapitalstruktur.

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

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

Finansiella mål	Mål	Utfall	
		2012	2011
Soliditet, %	30,0	34,8	35,2
Räntetäckningsgrad, ggr	1,5	2,4	2,1
Avkastning eget kapital, % ¹⁾		15,5	14,3

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 1,1 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 kommer back-up faciliteten att utnyttjas 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 kredittid 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 företagens 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 470 Mkr (298).

Löptidsanalys finansiella skulder

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

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

Koncernen 2012-12-31

Mkr	0-3 år	4-5 år	6-7 år	>8 år
Förfallostruktur lån	7 351	2 593	989	2 856
Räntekostnader	1 458	954	—	—
Leverantörsskulder	76	—	—	—
Övriga skulder	82	—	—	—
Summa	8 967	3 547	989	2 856

Koncernen 2011-12-31

Mkr	0-3 år	4-5 år	6-7 år	>8 år
Förfallostruktur lån	7 804	476	56	2 465
Räntekostnader	1 313	850	—	—
Långfristiga ej räntebärande skulder	78	—	—	—
Leverantörsskulder	67	—	—	—
Övriga skulder	66	—	—	—
Summa	9 328	1 326	56	2 465

Moderbolaget 2012-12-31

Mkr	0-3 år	4-5 år	6-7 år	>8 år
Förfallostruktur lån	3 571	809	433	387
Räntekostnader	552	181	—	—
Leverantörsskulder	5	—	—	—
Övriga skulder	9	—	—	—
Summa	4 137	990	433	387

Moderbolaget 2011-12-31

Mkr	0-3 år	4-5 år	6-7 år	>8 år
Förfallostruktur lån	3 834	—	—	820
Räntekostnader	564	366	—	—
Långfristiga ej räntebärande skulder	55	—	—	—
Leverantörsskulder	5	—	—	—
Övriga skulder	16	—	—	—
Summa	4 474	366	—	820

Ränterisk

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

Hanteringen av koncernens räntexponering är centraliserad, vilket innebär att den centrala finansfunktionen ansvarar för att identifiera och hantera denna exponering. Ränterisken skall hanteras med 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. Räntederivattransaktioner genomförs vid behov för att uppnå önskad ränterisk i den totala upplåningen.

Balder har i huvudsak använt sig av swappar samt räntetak för att hantera ränterisken, vilka förfaller mellan 2013 och 2021. 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 utifrån noterade priser på marknaden. Värdeförändringarna uppgick under 2012 till -71 Mkr (-520). 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.

Valutarisk

Balder äger fastigheter via dotterbolag i Danmark. Bolagen har intäkter och kostnader i lokal valuta och därigenom utsätts Balder för valutarisk. Valutarisk återfinns också i omräkningen av de utländska dotterbolagens tillgångar och skulder till moderbolagets valuta.

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 +/- 18 Mkr respektive +/- 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 lokalanpassning för befintlig kund. I kreditpolicyn anges beslutsnivåer för olika kreditrisker och 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 kredithistorik.

I syfte att följa kundernas kreditvärdighetsutveckling sker en löpande kreditbevakning.

Finansiell verksamhet

Den finansiella verksamheten i Balder medför exponering för kreditrisker. Det är främst motpartsrisiker 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 fastigheten 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 om sammanlagt 13 789 Mkr (10 801). Kreditavtalen utgörs främst av bilaterala avtal med nordiska banker samt ett Certifikatprogram om 1 000 Mkr.

Utestående certifikatvolym var per 31 december 614 Mkr (555), under januari har certifikatmarknaden förbättrats, vilket medfört att volymen ökat. Netto räntebärande skulder efter avdrag för likviditet om 116 Mkr (8) uppgick till 13 673 Mkr (10 793).

Avtalen kan delas upp i fem 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.
- Obligationslån.

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

Den genomsnittliga kreditbindningstiden på låneavtalen uppgick per den 31 december till 6,6 år (5,5). Förfallostrukturen för låneavtalen, som framgår av löptidsanalysen, visar när i tiden låneavtalen förfaller till omförhandling eller återbetalning. Den genomsnittliga effektiva räntan per bokslutsdagen uppgick till 3,6 procent (4,1) inklusive effekten av upplupen ränta från Balders räntederivat. Den genomsnittliga räntebindningstiden vid samma datum uppgick till 4,8 år (3,9). Andelen lån med ränteförfall under kommande treårsperiod uppgick till 42 procent (51).

Räntebindning

År	Redovisat värde, Mkr	Ränta, %	Andel, %	Verkligt värde, Mkr
Inom ett år	5 483	2,5	39,8	5 483
1–2 år	30	4,0	0,2	30
2–3 år	276	4,3	2,0	283
3–4 år	500	4,4	3,6	500
4–5 år	—	—	—	0
>5 år	7 500	4,3	54,4	7 500
Summa	13 789	3,6	100,0	13 796

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 3,2 procent och 3,3 procent.

Redovisat och verkligt värde på finansiella instrument

Koncernen, Mkr	Kund- och lånefordringar		Finansiella tillgångar/ skulder värderade till verkligt värde via resultaträkningen Derivat ¹⁾		Övriga skulder		Totalt redovisat värde		Totalt verkligt värde	
	2012	2011	2012	2011	2012	2011	2012	2011	2012	2011
Kundfordringar	26	21	—	—	—	—	26	21	26	21
Fordringar på intressebolag	468	365	—	—	—	—	468	365	468	365
Finansiella placeringar ²⁾	—	—	69	157	—	—	69	157	69	157
Summa fordringar	494	386	69	157	—	—	563	543	563	543
Långfristiga räntebärande skulder	—	—	—	—	13 495	10 464	13 495	10 464	13 502	10 477
Checkräkningskredit	—	—	—	—	122	217	122	217	122	217
Derivat ³⁾	—	—	868	797	—	—	868	797	868	797
Långfristiga icke räntebärande skulder	—	—	—	—	—	29	—	29	—	29
Kortfristiga räntebärande skulder	—	—	—	—	172	120	172	120	172	120
Leverantörsskulder	—	—	—	—	76	67	76	67	76	67
Övriga skulder	—	—	—	—	—	48	—	48	—	48
Summa skulder	—	—	868	797	13 865	10 946	14 733	11 742	14 740	11 755

forts. not 20

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	
	2012	2011	2012	2011	2012	2011	2012	2011	2012	2011
Fordringar på koncernbolag	10 599	8 507	—	—	—	—	10 599	8 507	10 599	8 507
Fordringar på intressebolag	468	365	—	—	—	—	468	365	468	365
Finansiella placeringar ²⁾	—	—	69	157	—	—	69	157	69	157
Summa fordringar	11 067	8 872	69	157	—	—	11 136	9 029	11 136	9 029
Långfristiga skulder till kreditinstitut	—	—	—	—	5 020	4 438	5 020	4 438	5 020	4 438
Checkräkningskredit	—	—	—	—	122	167	122	167	122	167
Derivat ³⁾	—	—	698	601	—	—	698	601	698	601
Långfristiga icke räntebärande skulder	—	—	—	—	—	26	—	26	—	26
Skulder till koncernbolag	—	—	—	—	2 927	2 310	2 927	2 310	2 927	2 310
Kortfristiga skulder till kreditinstitut	—	—	—	—	58	49	58	49	58	49
Leverantörsskulder	—	—	—	—	5	5	5	5	5	5
Övriga skulder	—	—	—	—	—	29	—	29	—	29
Summa skulder	—	—	698	601	8 132	7 024	8 830	7 625	8 830	7 625

1) Finansiella tillgångar/skulder som innehas för handel.

2) Finansiella placeringar är nivå 1 i värderingshierarkin.

3) Derivat är nivå 2 i värderingshierarkin.

Not 21 · Finansiella placeringar

Mkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2012	2011	2012	2011
Noterade värdepapper				
Aktier	69	157	69	157
Summa	69	157	69	157

Finansiella placeringar värderas till verkligt värde via resultat-räkningen. Aktier avser huvudsakligen aktier i Sverige.

Not 22 · Checkräkningskredit

Mkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2012	2011	2012	2011
Beviljad kreditlimit	476	350	426	300
Outnyttjad del	354	133	304	133
Utnyttjad del	122	217	122	167

Not 23 · Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Mkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2012	2011	2012	2011
Personalkostnader	12	12	7	6
Räntekostnader	53	44	24	22
Förskottsbetalda hyror	168	167	—	—
Fastighetskostnader	44	52	—	—
Övriga poster	19	13	3	2
Summa	295	288	34	30

Not 24 · Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

Mkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2012	2011	2012	2011
Ställda säkerheter				
Fastighetsinteckningar	14 477	11 714	—	—
Aktier i koncernbolag	1 134	651	—	—
Reverser	—	—	4 741	4 183
Summa	15 611	12 365	4 741	4 183
Eventalförpliktelser				
Borgen för dotterbolag	—	—	8 215	3 689
Borgen för intressebolag	685	686	685	686
Summa	685	686	8 900	4 375

Not 25 · Kassaflödesanalys

Likvida medel Mkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2012	2011	2012	2011
Följande delkomponenter ingår i likvida medel:				
Kassa och bank	47	8	5	2
Summa enligt balansräkningen	47	8	5	2
Summa enligt kassaflödesanalysen	47	8	5	2

Betalda räntor och derivatkostnader Mkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2012	2011	2012	2011
Erhållen ränta	16	29	28	33
Betald ränta	-403	-388	-130	-161
Betald derivatkostnad	-108	-98	-50	-44
Summa	-495	-457	-152	-172

Interna ränteintäkter och räntekostnader för 2011 samt 2012 är ej likviditetspåverkande.

Not 26 · Andelar i koncernbolag

Dotterbolag	Organisationsnummer	Säte	Antal andelar	Andel, %	Redovisat värde	
					2012	2011
Balder Storstad AB	556676-4378	Göteborg	1 172 306	100	1 046	1 046
Balder Mellanstad AB	556514-4291	Göteborg	1 938 000	100	149	125
Din Bostad Sverige AB	556541-1898	Göteborg	18 500 000	100	626	623
Egby Vindkraftverk AB	556760-5919	Göteborg	1 000	100	2	2
Balder Danmark ApS	34058016	Köpenhamn	80 000	100	4	—
Summa					1 827	1 796

Balderkoncernen äger genom ovan nämnda dotterbolag 100 procent i ytterligare 172 bolag (165) vilka framgår av respektive dotterbolags årsredovisning.

Moderbolaget, Mkr	2012	2011
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Ingående balans	1 796	1 794
Ägartillskott	28	3
Nedskrivning	—	-3
Förvärv	3	2
Utgående balans	1 827	1 796

Not 27 · Fordringar på/skulder till koncernbolag

Moderbolaget, Mkr	Fordringar		Skulder	
	2012	2011	2012	2011
Ingående balans	8 507	6 053	2 310	2 124
Förändring utlåning till dotterbolag	2 064	2 454	617	186
Utgående balans	10 571	8 507	2 927	2 310

Fastställd amorteringsplan saknas.

Not 28 · Närstående**Närståenderelationer***Koncernen*

Koncernen står under bestämmande inflytande från Erik Selin Fastigheter AB som innehar 52,0 procent (52,4) av rösterna i moderbolaget Fastighets AB Balder. Moderbolaget i den största koncernen där Balder ingår är Erik Selin Fastigheter AB.

Moderbolaget

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

Sammanställning över närståendetransaktioner*Koncernen*

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

Moderbolaget

Moderbolaget har utfört fastighetsadministrativa tjänster åt sina dotterbolag uppgående till 81 Mkr (69). Moderbolaget fungerar som

internbank. Fordringar på dotterbolag uppgick per bokslutsdagen till 10 599 Mkr (8 507). Transaktionerna inom koncernen är prissatta på marknadsmässiga villkor.

Intressebolag

Utöver ovanstående närståenderelationer äger Balderkoncernen intressebolag enligt not 15, Andelar i intressebolag.

Under verksamhetsåret har Fastighets AB Centur och Tulia AB köpt förvaltnings- och administrativa tjänster för sina koncerner av Balder uppgående till 13 Mkr (11). Tjänsterna är prissatta på marknadsmässiga villkor. Nettofordringar på intressebolag uppgick per bokslutsdagen till 468 Mkr (365).

Transaktioner med nyckelpersoner i ledande ställning

Företagets styrelseledamöter samt bolag ägda av dessa kontrollerar 67,9 procent (72,2) av rösterna i Balder. Beträffande styrelsen, VD och övriga befattningshavares löner och andra ersättningar, kostnader och avtal som avser pensioner och liknande förmåner samt avtal angående avgångsvederlag, se not 4, Anställda och personalkostnader.

Not 29 · Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inga väsentliga händelser har inträffat efter räkenskapsårets slut.

Not 30 · För sent inbetald arbetsgivaravgift och avdragen skatt

I samband med en omorganisation där ansvaret för betalning av arbetsgivaravgifter, avdragen skatt och mervärdesskatt (moms) förändrades har en tankelapsus skett från bolagets sida. Inbetalning av skatter och avgifter sker alltid den 12:e i månaden efter löneutbetalningen men deklarationen görs den 26:e i samband med att momsen betalas in. Vid kvartalsvisa inbetalningar av moms sammanfaller datum för inbetalning av moms, skatter och arbetsgivaravgifter. Balder har drygt hundra bolag som redovisar sin moms, skatter och arbetsgivaravgifter på samma dag. Det är här misstaget har skett.

Balder har under mars till oktober 2012 såväl deklarerat som betalat in både arbetsgivaravgifter, avdragen skatt och moms samma dag, den 26:e. Innebörden är att bolaget vid dessa tillfällen betalat in arbetsgivaravgifter och avdragen skatt två veckor försent.

Den löpande avstämningen av inbetalningen av skatter, arbetsgivaravgifter och moms har skett mot huvudboken månadsvis. Eftersom betalningen gjorts i rätt månad, uppdagades inte att betalningen gjorts

på fel dag. Normalt sett märker man redan efter en månad att betalningen har varit sen eftersom skatteverket då påfört en räntekostnad och likvida medel då saknas på skattekontot. Saknas detta får bolaget en skriftlig påminnelse från skatteverket som är en varning att något är fel. I Balders fall har det inte saknats likvida medel på grund av inbetalt lönebidrag på skattekontot, vilket resulterat i att någon påminnelse inte har erhållits.

Inbetalningarna har konsekvent skett vid samma tidpunkt för samtliga felaktiga betalningar. Bolaget har inte fått någon fördel av att betalningen skett vid fel tidpunkt.

Bolaget har, efter att bristen noterades, förstärkt rutinen så att dylika misstag inte skall kunna uppstå igen.

Våra revisorer är ålagda enligt lag att i sin revisionsberättelse påpeka om bolagets skatteinbetalningar skett vid fel tidpunkt, även om bolagets avsikt inte har varit att få och heller inte fått någon fördel.

Not 31 · 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 värdeметoden vilket innebär att värdoförändringar redovisas i resultaträkningen. Resultatet kan därför påverkas väsentligt.

Balder genomför en intern värdering av fastigheterna vid varje kvartalsrapport. För att kvalitetssäkra Balders interna värderingar låter Balder externvärdera delar av beståndet löpande under året. Per den 31 augusti värderades hela fastighetsbeståndet externt av Savills Sweden AB.

Skatt

Balder förfogar över förlustavdrag vilka huvudsakligen härstammar från den verksamhet som bedrivits tidigare. Vidare finns underskottsavdrag i fastighetsägande dotterbolag. Balder bedömer att samtliga 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 32 · Uppgifter om moderbolaget

Fastighets AB Balder (publ) är ett svensktregistrerat aktieföretag 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 2012 består av moderbolaget och dess dotterbolag, tillsammans benämnda koncernen.

Årsredovisningen och koncernredovisningen har godkänts för utfärdande av styrelsen och VD den 11 april 2012. Koncernens och moderbolagets resultat- och balansräkning blir föremål för fastställelse på årsstämman den 7 maj 2013. Styrelsen avser att föreslå årsstämman att ingen utdelning (–) lämnas för stamaktier och för preferensaktier utdelas 20,00 kr per aktie (20,00) för verksamhetsåret 2012.

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 11 april 2013

Christina Rogestam
Styrelseordförande

Sten Dunér
Styrelseledamot

Fredrik Svensson
Styrelseledamot

Anders Wennergren
Styrelseledamot

Erik Selin
Styrelseledamot och VD

Vår revisionsberättelse har lämnats 2013-04-11 och avviker från standardutformningen
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 utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för Fastighets AB Balder (publ) för år 2012. Bolagets årsredovisning och koncernredovisning ingår i den tryckta versionen av detta dokument på sidorna 49–81.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar för årsredovisningen och koncernredovisningen

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och en koncernredovisning som ger en rättvisande bild enligt International Financial Reporting Standards, 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.

Revisorns 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 2012 och av dess finansiella resultat och kassaflöden för året enligt årsredovisningslagen. Koncernredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av koncernens finansiella ställning per den 31 december 2012 och av dess finansiella resultat och kassaflöden för året enligt International

Financial Reporting Standards, 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 koncernen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen har vi även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust samt styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för Fastighets AB Balder (publ) för år 2012.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

Revisorns ansvar

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

Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust 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 ersättnings-skyldig 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 har 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.

Anmärkning

Utan att det påverkar våra uttalanden ovan vill vi anmärka på att avdragen skatt och sociala avgifter vid ett antal tillfällen under perioden mars till oktober 2012 inte betalats i rätt tid. I not 30 har bolaget beskrivit att orsaken till förseningarna varit ett rent missförstånd om skatternas förfallotidpunkt. Förseningarna har inte någon gång överstigit två veckor och har endast resulterat i kostnadsränta. Bolaget har förbättrat rutinen efter att förseningarna uppdagades.

Göteborg den 11 april 2013

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 bygger på principen följ eller förklara, vilket innebär att samtliga regler inte alltid behöver följas om motiv finns och förklaras. Koden innebär även att viss information skall hållas tillgänglig på hemsidan. Svensk kod för bolagsstyrning förvaltas av Kollegiet för Svensk Bolagsstyrning och finns att tillgå på www.bolagsstyrning.se.

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

Beslut vid bolagsstämma fattas normalt med enkel majoritet. I vissa frågor föreskriver den svenska aktiebolagslagen att förslag ska godkännas av en större andel av de på stämman företrädde aktierna och avgivna röster.

Årsstämma 2012

Vid årsstämman den 9 maj 2012 i Elite Park Avenue Hotel i Göteborg deltog aktieägare som sammanlagt representerade 75 procent av samtliga röster.

Årsstämman fastställde räkenskaperna för 2011 och beviljade styrelsen och verkställande direktören ansvarsfrihet för räkenskapsåret 2011. Styrelsens förslag att inte lämna någon utdelning till stamaktieägarna och till preferensaktieägarna skall utdelning lämnas kvartalsvis med 5 kr per aktie, dock högst 20 kr, fastställdes av årsstämman.

Stämman beslutade 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 460 000 kronor, varav 160 000 kronor till ordföranden och 100 000 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 2013.

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 9 maj 2012 finns tillgängligt på bolagets hemsida.

Årsstämman 2013 äger rum den 7 maj i Restaurang Palace, Södra Hamngatan 2 i Göteborg. Information om årsstämman publiceras på hemsidan.

Aktien och ägarna

Balderaktien är noterad på Nasdaq OMX Stockholm Mid Cap. Vid årsskiftet uppgick antalet aktieägare till 12 500 stycken. Balder har under året genomfört två nyemissioner. Båda emissionerna avsåg preferensaktier och uppgick till totalt 2 000 000 preferensaktier. Balders aktiekapital uppgick per 31 december 2012 till 168 396 852 kronor fördelat på 168 396 852 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 6 000 000 preferensaktier. Av B-aktien är 2 859 600 återköpta, vilket betyder att totalt antal utestående aktier uppgår till 165 537 252. 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 företrädde 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 2012 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.

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

Styrelsens arbete regleras bland annat av den svenska aktiebolagslagen, bolagsordningen, koden och den arbetsordning som styrelsen fastställt för sitt arbete.

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

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

Balders firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelseordföranden Christina Rogestam, VD Erik Selin och ekonomidirektör Magnus Björndahl, två i förening.

Styrelsens uppgifter och ansvar

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

Styrelsen ansvarar för att bolagets organisation är ändamålsenlig och att verksamheten bedrivs i enlighet med bolagsordningen, aktiebolagslagen och andra tillämpliga lagar och författningar samt styrelsens arbetsordning. Styrelsen 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 verkställts 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

Styrelsens arbetsordning

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

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 2012 har haft 10 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 styrelse-

möte behandlas frågor av väsentlig betydelse för bolaget såsom förvärv och försäljningar av fastigheter, investeringar i befintliga fastigheter samt finansieringsfrågor. Vidare informeras styrelsen om det aktuella affärsläget på såväl hyres-, fastighets- och kreditmarknaden. Bland de ordinarie ärenden som styrelsen behandlat under 2012 kan nämnas förvärvsstrategier, kapitalstruktur och finansieringssituation, företagsgemensamma policyer samt arbetsordning för styrelsen.

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 2012 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	10/10	1/1	1/1
Erik Selin	2005	Nej	10/10	—	—
Fredrik Svensson	2005	Ja	10/10	1/1	1/1
Sten Dunér	2007	Ja	10/10	1/1	1/1
Anders Wennergren	2009	Ja	10/10	1/1	1/1

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 beslutar om tillvägagångssättet för val av styrelse och i förekommande fall revisorer. Valberedningens förslag offentlig görs senast i samband med kallelsen till årsstämman. Aktieägare ges möjlighet att vända sig till valberedningen med nomineringsförslag.

Årsstämman 2012 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 inför årsstämman 2013 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, fastighetstransaktioner 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 2013

Inför årsstämman den 7 maj 2013 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 7 maj 2013 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 2012 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 432 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 policyer, 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 432 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 11 april 2013

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 2012 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 11 april 2013
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, Metria AB samt i Särnmark Support AB.
Aktieinnehav i Balder:
66 600 B-aktier, 2 160 preferensaktier samt 3 000 B-aktier och 2 080 preferensaktier via bolag.

Fredrik Svensson, född 1961

Styrelseledamot sedan 2005.
Utbildning: Civilekonom.
VD för AB Arvid Svensson, styrelseordförande i Klövern 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 Sefa AB, Bohusvind AB och Coryseva 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.
Styrelseordförande i Skandrenting AB och styrelseledamot i SveaReal AS.
Aktieinnehav i Balder:
10 500 B-aktier och 500 preferensaktier samt 8 298 594 A-aktier samt 57 207 798 B-aktier via bolag.

Sten Dunér, född 1951

Styrelseledamot sedan 2007.
Utbildning: Civilekonom.
VD för Länsförsäkringar AB. Styrelseordförande i Svensk Försäkring och Försäkringsbranschens Arbetsgivarorganisation 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 2012.

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:

10 500 B-aktier och 500 preferensaktier samt 8 298 594 A-aktier samt 57 207 798 B-aktier 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: Civilekonom

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:

7 390 B-aktier samt 13 860 B-aktier via bolag.

Sharam Rahi, född 1973

Förvaltningschef och vice VD.

Anställd sedan 2005.

Utbildning: Grundskola

Aktieinnehav i Balder:

737 822 B-aktier samt 788 978 B-aktier och 20 000 preferensaktier 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	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 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	Ja								—	—
4	Botkyrka	Hallunda 4:9	Balders väg 2–16	—	Övrigt	Ja								—	—
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	2008	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
	Nyköping	Brandholmen 1:69	Idrottsvägen	—	Övrigt									—	—
	Nynäshamn	Musköten 1	Björn Barkmans Väg 1–48	1968	Bostad		16		100			22 494	207	22 817	114
	Sigtuna	Märsta 1:218	Söderborgsgatan 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	Vinhundsvägen 157	1974	Kontor		1 650							1 650	7
18	Stockholm	Doggen 2	Vinhundsvägen 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	Granen 21	Floragatan 21	1972	Kontor		4 284		8					4 292	151
21	Stockholm	Holar 3	Skalholtsgatan 10, 10 B	1985	Övrigt	Ja	2 660				4 545			7 205	—
22	Stockholm	Islandet 4	Adolf Fredriks Kyrkogata 13 m fl	1908	Kontor		1 845	245	66					2 156	52
23	Stockholm	Järnplåten 23 ¹⁾	Kungsgatan 37 m fl	1937	Kontor		4 504						2 013	6 517	206
24	Stockholm	Katthavet 8	Näckströmsgatan 8	1929	Handel						8 022			8 022	184
25	Stockholm	Kilaberg 1	Kilabergsvägen 4, 6, 8 m fl	1975	Kontor	Ja	8 095		4 790				4	12 889	111
26	Stockholm	Kungsbacken 8	Drottninggatan 108 m fl	1929	Kontor		1 787	563	56					2 406	48
27	Stockholm	Kvasten 8	Norrlandsgränd 14	1929	Handel		1 336	614	58				10	2 018	70
28	Stockholm	Lindansaren 21, Vasastaden 1:32, 1:38	Saltmätargatan 5–11 m fl	1929	Kontor		7 172	803	498			293		8 766	177
29	Stockholm	Luftspringaren 10	Saltmätargatan 19	1881	Kontor		498							498	—
30	Stockholm	Luftspringaren 16	Saltmätargatan 19 A	1929	Kontor		630	372		73		613	794	2 482	36
31	Stockholm	Lärflet 2	Brommaplan 407–413 m fl	1942	Bostad	Ja	138	530	180			895		1 743	16
32	Stockholm	Magneten 19	Johannesfredsvägen 9, 11	1923	Kontor		6 905		2 350				70	9 325	47
33	Stockholm	Magneten 25	Eckbacksvägen 32	1963	Kontor		3 132	1 030	620					4 782	34
34	Stockholm	Magneten 32	Volttvägen 13, 13 A, 15	1982	Kontor		7 465	450	2 192					10 107	89
35	Stockholm	Meteorologen 4	Finn Malmgrens Väg 9 m fl	1991	Bostad	Ja		399				725		1 124	14
36	Stockholm	Meteorologen 5	Finn Malmgrens Väg 11 m fl	1991	Bostad	Ja		1 090	74			1 227		2 391	28
37	Stockholm	Miklaholt 2	Haukadalsgatan 10	1981	Kontor	Ja	1 128		788					1 916	17
38	Stockholm	Motståndet 7, 9	Ulvsundavägen 174 m fl	1949	Kontor	Ja	1 906	1 283	888				176	4 253	27
39	Stockholm	Prästgårdsängen 3	Prästgårdsgränd 1 A–B, 2, 4, 6	1986	Kontor	Ja	5 444	847						6 291	46
40	Stockholm	Silket 2	Brommaplan 422–426 m fl	1941	Handel	Ja	174	602	94			562		1 432	12
41	Stockholm	Singeln 9	Sorterargatan 8	1970	Kontor	Ja	5 242		68				5	5 315	23
42	Stockholm	Spelbomskan 14	Cyldéngatan 6 m fl	1939	Övrigt						2 700			2 700	—
43	Stockholm	Spårvagnen 4	Birger Jarlsgatan 57	1995	Kontor		19 593	2 248	980				191	23 012	656
44	Stockholm	Tråden 1	Brommaplan 418, 420 m fl	1942	Handel	Ja		555	41			537		1 133	10
45	Stockholm	Vattenkraften 1	Solkraftsvägen 5, 13–19, 23	1989	Kontor	Ja	7 189	734			2 842		12	10 777	4
46	Stockholm	Vreten 17	Västberga Allé 11 m fl	1959	Kontor	Ja	6 550							6 550	53
47	Stockholm	Vreten 25	Västberga Allé 1, 1 A m fl	1950	Kontor	Ja	9 777	580	2 198				55	12 610	97
48	Stockholm	Vreten 8	Västberga Allé 9 m fl	1952	Kontor	Ja	9 072		2 847					11 919	83
49	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
50	Vaxholm	Domaren 15	Kapellgatan 4	—	Övrigt									—	—
51	Vaxholm	Domaren 18	Kapellgatan 2 m fl	1964	Övrigt		140	1 165			1 267			2 572	—
Totalt Stockholm							165 719	24 085	21 811	35 309	9 198	129 690	13 186	398 998	3 751

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 Larsgatan 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
	Falköping	Vargen 2	Dotorsgatan 67A, B	1955	Bostad						1 163	43	1 206	5

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 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	Biskopsgården 7:1–7:3 m fl	Långströmmsgatan 2–52 m fl	1967	Bostad	Ja	1 192		639	520	42 756	285	45 392	212
12	Göteborg	Brämaregården 60:3	Virveltorget 6 m fl	1969	Kontor	Ja	2 415	737					3 152	12
13	Göteborg	Brämaregården 72:4	Brämaregatan 15 m fl	1959	Kontor	Ja	2 492	889	42			11	3 434	22
14	Göteborg	Bur 134:1	Oxholmsgatan 28	1990	Bostad	Ja					302		302	—
15	Göteborg	Gamlestaden 25:11	Marieholmstagen 4 m fl	1990	Kontor	Ja	3 318	681					3 999	22
16	Göteborg	Gamlestaden 26:13	Vassgatan 3	1988	Kontor	Ja	5 431		5 110			3 530	14 071	34
17	Göteborg	Gullbergsvass 11:2	Gullbergs Strandgata 38, 40	1977	Övrigt	Ja			5 865				5 865	22
18	Göteborg	Gårda 15:1	Fabriksgatan 7, 9	1929	Kontor		7 158	207	511				7 876	118
19	Göteborg	Gårda 15:12	Drakegatan 2–4	1937	Bostad		1 655	87			6 717		8 459	140
20	Göteborg	Högsbo 11:10	Victor Hasselblads Gata 8	1975	Kontor		4 050						4 050	18
21	Göteborg	Högsbo 38:17	Sisjö Kullegata 5, 7	1986	Kontor		1 680						1 680	11
22	Göteborg	Högsbo 38:20	Sisjö Kullegata 6	1989	Kontor		2 068		792				2 860	20
23	Göteborg	Högsbo 38:8	Sisjö Kullegata 8	1990	Kontor		4 138		2 948				7 086	42
24	Göteborg	Högsbo 1:1	JA Wettergrens gata 7	1967	Kontor		11 129		3 836			286	15 251	60
25	Göteborg	Inom Vallgraven 14:1	Södra Hamngatan 2	1960	Handel		285	2 637		1 905			4 827	74
26	Göteborg	Inom Vallgraven 15:3	Drottninggatan 30 m fl	1930	Kontor		3 847	379	169				4 395	95
27	Göteborg	Inom Vallgraven 19:6	Drottninggatan 35	1929	Kontor		817	305					1 122	19
28	Göteborg	Inom Vallgraven 33:7	Magasinsgatan 26	1929	Kontor		2 189	897			258	387	3 731	49
29	Göteborg	Inom Vallgraven 36:4	Kaserntorget 11 A	1912	Kontor		2 455		10	9 414		4 851	16 730	—
30	Göteborg	Inom Vallgraven 4:2	Östra Larmgatan 16 m fl	1929	Kontor		2 068	1 631	62				3 761	61
31	Göteborg	Inom Vallgraven 4:4	Lilla Kungsgatan 3 m fl	1929	Kontor		5 819						5 819	71
32	Göteborg	Inom Vallgraven 54:9	Lilla Torget 4	1929	Kontor		836						836	17
33	Göteborg	Inom Vallgraven 58:6	Kyrkogatan 9	1989	Handel		1 815	230	20			2 728	4 793	81
34	Göteborg	Inom Vallgraven 8:1	Östra Hamngatan 46–48 m fl	1947	Handel		1 540	1 629				36	3 205	93
35	Göteborg	Inom Vallgraven 8:20	Kyrkogatan 33	1940	Handel			803					803	14
36	Göteborg	Järnbrott 145:6	Svängrumsgatan 45–57	1965	Bostad	Ja					3 844	13	3 857	28
37	Göteborg	Kobbegården 6:725	Datavägen 12 A	1988	Kontor		3 388						3 388	22
38	Göteborg	Källtorp 36:7	Solrosgatan 13 A	1935	Bostad						769	105	874	10
39	Göteborg	Källtorp 39:1	Råstensgatan 2 A–C m fl	1936	Bostad						791		791	9
40	Göteborg	Lorensberg 46:1	Storgatan 45, 47 m fl	1929	Handel		299	1 288		42		326	1 955	31
41	Göteborg	Lorensberg 46:10	Vasagatan 54 m fl	1944	Kontor		983	572					1 555	47
42	Göteborg	Lorensberg 46:11	Vasagatan 52 m fl	1929	Handel			1 203					1 203	21
43	Göteborg	Lorensberg 46:12	Kungssportsavenyn 11, 13 m fl	1929	Handel			2 394					2 394	60
44	Göteborg	Lorensberg 46:5	Kungssportsavenyn 7	1929	Handel		276	691					967	25
45	Göteborg	Lorensberg 46:6	Kungssportsavenyn 9	1950	Övrigt							1 176	1 176	33
46	Göteborg	Olskroken 10:5	Olskrokgatan 30	1985	Kontor		3 034			1 477			4 511	29
47	Göteborg	Olskroken 25:11	Falkgatan 7	1980	Övrigt					1 969		292	2 261	—
48	Göteborg	Sannegården 25:1	Säterigatan 20	1970	Övrigt		782		2 685				3 467	18
49	Göteborg	Sannegården 28:5	Sjöporten 1–5 m fl	1945	Kontor		1 230	307					1 537	20
50	Göteborg	Tingstadsvassen 3:6	Krokegårdsgatan 3 m fl	1944	Handel		65	3 493	230			6	3 794	79
51	Göteborg	Torslanda 153:1	Mossfyndsgatan 15	1990	Övrigt	Ja				362			362	—
52	Göteborg	Torslanda 155:3	Mossfyndsgatan 10	1990	Övrigt	Ja				300			300	—
53	Göteborg	Torslanda 95:1	Torslanda Torg 1–4	1973	Handel		244	4 578	16		871	968	6 677	50
54	Göteborg	Utby 39:11	Västra Tvärskedet 3	1994	Bostad					116	351		467	—
55	Kungälv	Klocktornet 36	Västra Gatan 57–61	1972	Handel			3 351				423	3 774	29
56	Kungälv	Krabbetornt 1, 35	Västra Gatan 84–88, 90, 92	1938	Handel		213	840			430		1 483	14
57	Kungälv	Nedre Platt 1	Östra Gatan 1	—	Övrigt								—	—

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														
58	Kungälv	Rhodin 19	Strandgatan 77–79 m fl	1967	Handel		2 822	10				7	2 839	28
59	Kungälv	Skomakaren 10	Triogatan 5	1988	Kontor	2 461	478	79	794			312	4 124	31
60	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	Skattgårdsbacken 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	Viktoriagatan 20	—	Övrigt								—	—
	Mariestad	Murklan 1	Bergsgatan 18 m fl	2005	Bostad						12 599		12 599	58
61	Mölndal	Stockrosen 3	Norra Ågatan 38	1964	Kontor	300	300	5 292				190	6 082	15
62	Mölndal	Stockrosen 6	Norra Ågatan 34	1948	Kontor	511	1 252	252					2 015	9
63	Mölndal	Stockrosen 10	Norra Ågatan 26 C	1973	Kontor	1 708		53					1 761	9
64	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	Ekholmogatan 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						110 289	78 506	34 708	18 651	21 038	240 283	26 892	530 369	3 470

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	—
1 DK, Köpenhamn	Staevenen Örestad	Robert Jacobsens Vej 81	2009	Bostad							6 830		6 830	—
2 DK, Köpenhamn	Österfaelled Torv	Marskengade 13	1996	Bostad							43 500		43 500	—
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				1 960		4 630	26
3 Lund	Dioriten 1	Brunnsgård m fl	1929	Kontor		3 080							3 080	31
4 Lund	Lagfarten 1, 2	Magistratvägen 10, 12	1968	Kontor		3 302	1 464						4 766	24
5 Lund	Rivan 4	Odlarevägen 14	1978	Handel		334	579	318					1 231	5
6 Lund	Rügen 1	Stralsundsvägen 1–25	2006	Bostad							3 083		3 083	41
7 Lund	Rügen 2	Stralsundsvägen 29–43	2006	Bostad							5 264	528	5 792	79
8 Malmö	Ledebur 15	Ledeburgatan 1–5 m fl	1990	Kontor		6 377						1 235	7 612	61
9 Malmö	Lejonet 2	Mäster Johansgatan 14	1929	Kontor		4 929	39	68			314	504	5 854	102
10 Malmö	Spinneriet 8	Baltzarsgatan 20, 22 m fl	1957	Övrigt		12 148	3 097	2 346		5 540		1 491	24 622	476
11 Malmö	Rosen 9	Engelbrektskatan 2	1960	Övrigt						11 207			11 207	230
12 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 14-20 m fl	1945	Bostad		264	1 302	139			7 566		9 271	37
Åstorp	Ekorren 27	Skolgatan 7	1929	Bostad			337				639		976	4
Åstorp	Hyllinge 5:122	Smedgatan 2 m fl	1991	Bostad			120	160			7 505		7 785	29
Åstorp	Hästhoven 7 eller 12	Fabriksgatan 19 A–C m fl	1960	Bostad		455	358	103			2 633		3 549	13
Åstorp	Kastanjen 16	Esplanaden 7 m fl	1977	Bostad		1 959	833				3 412	156	6 360	27
Åstorp	Linden 11	Nyvångsgatan 1 A	1961	Bostad							370		370	1
Åstorp	Lungörten 1	Nyvångsgatan 2 A	1961	Bostad							792		792	4
Åstorp	Lotusblomman 15	Nyvångsgatan 31	1961	Bostad							370		370	1
Åstorp	Lärksoppen 10	Ekebrogatan 111	1972	Bostad				10			8 050	165	8 225	31
Åstorp	Lärkträdet 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	Svärdsliljan 7	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						49 756	26 599	5 080	7 187	18 587	143 836	13 006	264 051	2 028

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					9 161	308	9 793	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	Tornsvälan 3	Östra Järnvägsgatan 1 A–B m fl	1988	Bostad							2 073	10	2 083	10
Tranås	Västermalm 23	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
Totalt Öst						7 793	17 686	30	—	—	161 380	8 814	195 703	1 113

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	Harnäsgratan 2	—	Övrigt								—	—		
Gävle	Holmsund 11:1-3	Korsnäsgratan 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 8:1, 12:1 m fl	Forskarvägen 27	1929	Bostad			1 271	104			12 467	1 781	15 623	45	
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 kanalgratan 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	Skolgratan 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	—	—	—	125 855	13 655	153 754	716
Totalt Fastighets AB Balder							341 564	153 113	61 629	61 147	48 823	801 044	75 555	1 542 875	11 078

Definitioner

FINANSIELLA

Avkastning eget kapital, %

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

Avkastning totalt kapital, %

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

Belåningsgrad, %

Räntebärande skulder vid periodens utgång i förhållande till totala tillgångar vid periodens utgång.

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 och övriga intäkter/kostnader. Återläggning sker även av värdeförändringar och skatt i andel i resultat från intressebolag.

Risikfri ränta

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

Eget kapital per preferensaktie, kr

Eget kapital per preferensaktie motsvarar preferensaktiens genomsnittliga emissionskurs om 260,83 kr per aktie.

Förvaltningsresultat per stamaktie, kr

Förvaltningsresultatet reducerat med preferensaktieutdelning för perioden i förhållande till genomsnittligt antal utestående stamaktier.

Genomsnittligt antal aktier

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

Preferenskapital, kr

Preferenskapital uppgår till genomsnittlig emissionskurs om 260,83 kr per preferensaktie.

Substansvärde per stamaktie (EPRA NAV), kr

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

Resultat efter skatt per stamaktie, kr

Resultat hänförligt till genomsnittligt antal stamaktier efter att hänsyn tagits till preferensaktieutdelning för perioden.

FASTIGHETSRELATERADE

Direktavkastning, %

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

Driftöverskott, 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 fastighetsskatt.

Hyresvärde, Mkr

Kontrakterad hyra samt bedömd marknadshyra för vakanta lokaler.

Överskottsgrad, %

Driftöverskott i förhållande till hyresintäkter.

Kalendarium

Årsstämma	7 maj 2013
Delårsrapport januari–mars 2013	7 maj 2013
Delårsrapport januari–juni 2013	26 augusti 2013
Delårsrapport januari–september 2013	7 november 2013
Delårsrapport januari–december 2013	19 februari 2014

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
Gustav Adolfs Torg 8 · 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 Tel 020-151 151

Kundservice Tel 0774-49 49 49